Jan Üblacker



Gentrifizierungsforschung in Deutschland

Eine systematische Forschungssynthese der empirischen Befunde zur Aufwertung von Wohngebieten

Jan Üblacker

Gentrifizierungsforschung in Deutschland

Jan Üblacker

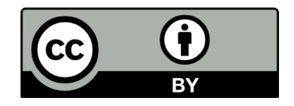
Gentrifizierungsforschung in Deutschland

Eine systematische Forschungssynthese der empirischen Befunde zur Aufwertung von Wohngebieten

Budrich UniPress Ltd.
Opladen • Berlin • Toronto 2018

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Jan Üblacker
Köln, Deutschland
Dissertation Universität zu Köln, 2017



Dieses Buch steht im Open-Access-Bereich der Verlagsseite zum kostenlosen Download bereit (https://doi.org/10.3224/86388783).
Eine kostenpflichtige Druckversion kann über den Verlag bezogen werden. Die Seitenzahlen in der Druck- und Onlineversion sind identisch.

ISBN 978-3-86388-783-4 (Paperback)
eISBN 978-3-86388-357-7 (eBook)
DOI 10.3224/86388783

Umschlaggestaltung: Bettina Lehfeldt, Kleinmachnow – www.lehfeldtgraphic.de
Typografisches Lektorat: Anja Borkam, Jena – kontakt@lektorat-borkam.de
Druck: paper&tinta, Warschau
Printed in Europe

Geleitwort

Der wissenschaftliche Fortschritt einer Disziplin wird über Artikel in Fachzeitschriften und Bücher rezipiert. Die Publikationen haben zumeist ein peer-review Verfahren durchlaufen, mithin einen qualitativen Filter. Daneben gibt es aber auch andere, meist kaum beachtete Publikationsformen, dazu zählen Bachelor-, Master- und Diplomarbeiten. Auch sie durchlaufen ein Gutachterverfahren – das des ersten und zweiten Gutachters. Nun mag man davon ausgehen, dass die Arbeiten von sehr unterschiedlicher Qualität sind, die Spanne also größer ist als bei den eingereichten Aufsätzen; zudem, dass die Gutachter der Examensarbeiten weniger strenge Kriterien anlegen als die externen Gutachter von eingereichten Manuskripten.

Wie immer man dies entscheidet – es bleibt ein Zweifel, wie die jeweilige Examensarbeit wirklich einzustufen ist. Die hier vorgelegte empirische Untersuchung von Jan Üblacker erlaubt es, auf einer breiten empirischen Grundlage nochmals über die Qualität von Examensarbeiten nachzudenken. Es ist eine ungewöhnliche Studie, vermutlich einzigartig in der Soziologie.

Der Verfasser hat unveröffentlichte Examensarbeiten zum Thema „Gentrification" aus zahlreichen deutschen Hochschulen gesammelt und ausgewertet. Dabei haben uns Professorinnen und Professoren sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einer nicht vermuteten Kooperation über die Titel von Arbeiten informiert, und, wenn wir die Studie gerne einsehen wollten, ein Exemplar ausgeliehen. Die Begleitbriefe zeigten ein großes Interesse an der Studie, quer durch die Fächer Soziologie, Geographie, Politische Wissenschaft und Ökonomie. Für dieses hohe Ausmaß an Kollegialität sind wir allen dankbar.

Was wissen wir durch diese Examensarbeiten? Zu allererst: dass sich der Aufwand gelohnt hat. Sodann: mehr über lokale Prozesse der Gentrification, also eine erweitere Beschreibung des Verlaufs. Deshalb haben viele Studien keine Hypothesen, sondern beschreiben lokale Ausprägungen des Prozesses. Zweifellos gemeinsam sind ihnen Einsichten die über das Fallbeispiel hinausgehen. Aber ihr Nutzen für die Wissenschaft erschließt sich erst in der hier vorgelegten Übersicht. Nun werden ähnliche Entwicklungen sichtbar, aber auch die Bedingungen, unter denen der Prozess unterschiedlich verläuft. Der Wert dieser qualitativen Meta-Analyse liegt eben darin, die einzelnen Fälle durch eine vergleichende Studie in einen größeren Zusammenhang zu stellen. Und wie bei jeder komparativen Studie wird die Zahl der Variablen und die Spanne einzelner Variablen erhöht.

Was eine einzelne Arbeit nicht leisten konnte, geschieht nun. Durch die vergleichende Arbeit entsteht ein kumulativer Erkenntnisfortschritt. Vor allem zeigen sich relativ ähnliche Entwicklungen in der baulichen und sozialen Dimension. Unbefriedigend ist der hohe Anteil von Arbeiten, die keine klare theoretische Grundlage haben. Bedauerlich ist auch, dass obgleich Gentrification

fast immer mit Verdrängung verbunden wird, keine Studie dies empirisch misst.

Die Arbeit hat eine Geschichte. Im Frühjahr 2012 fand in Köln eine von mir organisierte Tagung zur Gentrification statt, in der fast alle deutschen Gentrification-Forscherinnen und Forscher zusammenkamen, um über den Stand der deutsche Gentrification-Forschung zu diskutieren. Die Fritz Thyssen Stiftung hat diese Tagung in ihren Räumen beherbergt und gefördert. Am Ende entstand der Gedanke, die bisherige deutsche Forschung aufzuarbeiten – und zwar die nicht publizierte, also Examensarbeiten. Dazu wurde ein betreuendes Gremium gewählt: Jörg Blasius, Jürgen Friedrichs, Jan Glatter und André Holm. Die Stiftung hat dankenswerterweise auch dieses Projekt gefördert. Für zwei Jahre haben wir die Arbeit von Jan Üblacker betreut, seine Texte kommentiert und Vorschläge für weitere Analyse gemacht (oder ihn von weiter gehenden Analysen abgeraten). Wir haben viel dabei gelernt.

Aufgrund dieser Erfahrung können wir nur anregen, ähnlich Übersichten für andere Teilgebiete und Themen der Soziologie vorzunehmen. Der Autor verwendet eine Methodologie – u.a. Kategoriensystem, qualitative und quantitative Auswertungen – die sich sehr gut auch auf andere Teilgebiete der Soziologie übertragen lässt. Insofern hat die Studie von Jan Üblacker eine doppelte Aufgabe: über Gentrification zu informieren und ein Muster für ähnliche Studien zu liefern.

Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

Vorwort und Danksagung

Wenn wir – ‚Laien' und Stadtforscher gleichermaßen – uns durch eine Stadt bewegen, können wir oft intuitiv sagen, in was für einer Nachbarschaft wir uns befinden. Ist es ein Problemviertel? Ein Ausgehviertel? Eine wohlhabende Wohngegend? Ein Szeneviertel? Ein Einkaufsparadies? Oder ein ‚ganz normaler' Stadtteil? Wir greifen dazu auf unsere Wahrnehmungen der Umgebung, unsere Erfahrungen aus anderen Orten und unsere Intuition zurück. Das Ziel wissenschaftlicher Untersuchungen kann es sein, diese personen-, zeit- und ortsabhängigen Wahrnehmungen zu verstehen, zu Mustern, Typen oder Hypothesen zu verdichten und auf deren Basis sozialräumliche Variationen und Dynamiken in unseren Städten zu erklären. Dazu können wir – die Stadtforscher – auf theoretische Konzepte und Methoden zurückgreifen, die so vielfältig sind wie die Erscheinungsformen städtischen Zusammenlebens selbst. Komplexität, Mehrdimensionalität, Veränderlichkeit, primäre Erfahrbarkeit und insbesondere die Räumlichkeit sind Aspekte, die die Erforschung von Stadt und Stadtgesellschaft spannend und gleichzeitig herausfordernd machen. Auch mich haben diese Herausforderungen sowie die damit verbundenen theoretischen und methodischen Fragestellungen, ganz besonders im Hinblick auf die soziologische Stadtforschung und Gentrification, neugierig gemacht. Daher freue mich mit dieser Arbeit einen Teil zur Debatte beizutragen.

An dieser Stelle möchte ich einigen Personen danken, die mich im Forschungsprozess begleitet und so zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben. Zuerst möchte ich Prof. Dr. Jörg Blasius, Prof. em. Dr. Jürgen Friedrichs, Dr. Jan Glatter und Dr. Andrej Holm für die spannenden und lehrreichen Gespräche während der Bearbeitung des Projekts danken. Ihr großes Engagement und ihre unterschiedlichen Perspektiven haben es mir ermöglicht, einen ganzheitlichen Blickwinkel auf das Thema zu entwickeln. In diesem Zusammenhang und darüber hinaus gilt ganz besonderer Dank meinem Betreuer, Prof. em. Dr. Jürgen Friedrichs. Die Diskussionen in den Kolloquien und seine Ratschläge haben mir immer geholfen, mich zu motivieren und auf meine Arbeit zu fokussieren. Darüber hinaus empfand ich unsere Gespräche über die soziologische Stadtforschung, die Disziplin der Soziologie und gesellschaftliche Entwicklungen als sehr bereichernd.

Mein besonderer Dank gilt Dr. Sebastian Kurtenbach, Heiko Rühl, Dr. Jennifer Fietz, Dr. Sascha Riedel, Dr. Volker Dreier, Dr. Bernd Weiß, Ann-Cathrin Obermeier und Stefan Schweers. Sie alle haben mich auf unterschiedliche Weise und in unterschiedlichen Phasen der Arbeit unterstützt und beraten. Dies trifft auch auf meinen Zweitbetreuer, Prof. Dr. Karsten Hank, zu. Auch ihm möchte ich für seine Unterstützung danken. Außerdem möchte ich Prof. Dr. Heike Herrmann dafür danken, dass sie mir im Rahmen meiner Tätigkeit am

Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung die nötige Flexibilität gewährte, die ich zur weiteren Umsetzung dieser Arbeit benötigte. Auch aus der Zusammenarbeit mit ihr konnte ich vieles für meine eigene Arbeit lernen. Ferner möchte ich den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Neue Wege für die integrierte Entwicklung des Wohnens in städtischen Räumen“ der Akademie für Raumforschung und Landesplanung danken: Peter Becker, Dr. Judith Marie Böttcher, Benedikt Brester, Dr. Svenja Grzesiok, Dr. Julia Jarass, Dr. Mathias Jehling, Anja Müller, Dr. Simone Planinsek, Pascal Reddmann, Dr. Mei-Ing Ruprecht und Michael Steier. Durch den dort stattfindenden mehrjährigen Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen aus der kommunalen Praxis, der Wohnungswirtschaft, der Geographie sowie der Stadt- und Raumplanung konnte ich auch die Perspektive auf meinen Forschungsgegenstand nachhaltig erweitern. Meinen Freunden und meiner Familie möchte ich dafür danken, dass sie mich stets unterstützt haben.

Finanziert wurde das Projekt von der Fritz-Thyssen-Stiftung, der an dieser Stelle großer Dank ausgesprochen wird. Weiterer Dank gilt den Kolleginnen und Kollegen, die geholfen haben, Qualifikationsarbeiten zu nennen und diese zuzusenden. Es ist ein außerordentlicher Akt kollegialer Kooperation.

Inhalt

1 Einleitung und Fragestellung

Der Blinde, der das Bein befühlt, sagt,
dass ein Elefant wie eine Säule sei;
der, der den Schwanz befühlt,
dass ein Elefant sich wie ein Seil anfühle;
der, der den Rüssel befühlt,
dass ein Elefant Ähnlichkeit mit einem Ast habe;
der, der das Ohr befühlt,
dass ein Elefant wie ein Handfächer sein müsse;
der, der den Bauch befühlt,
dass ein Elefant sich wie eine Wand darstelle;
der, der den Stoßzahn befühlt,
dass ein Elefant wie eine solide Röhre sein müsse.[1]

Eine wiederholt herangezogene Metapher zur Beschreibung des Forschungsgangs der Gentrification ist das Gleichnis von den Blinden und dem Elefanten. Wie Blinde ertasten auch Wissenschaftler die Gentrification und kommen, jeder für sich, zu einer eigenen Schlussfolgerung über die ‚Gestalt' dieses Phänomens. Zwischen den Blinden wie auch den Forschern herrscht in Folge dessen Uneinigkeit über die zutreffendste Schlussfolgerung – ein Perspektivenstreit der der Gentrification im Fachdiskurs den Ruf eines „chaotischen Konzepts" (Beauregard 1986) einbrachte. Komplexität, historische und räumliche Spezifizität, mehrdimensionale Erscheinung und konkurrierende Erklärungsansätze prägen die wissenschaftliche Auseinandersetzung um ein einheitliches Konzept (Hamnett 1991; Smith 1992; Clark 1992; Hamnett 1992; Glatter 2006). Nicht zuletzt spielen dabei auch die Wechselwirkungen mit der öffentlichen Wahrnehmung der Gentrification in den Städten eine bedeutende Rolle (Beauregard 1986; Barton 2016). Miteinander verwobene Perspektiven und Interessenlagen von Bewohnergruppen, Projektentwicklern, kommunalen Verwaltungen, Politik, Initiativen, Lokaljournalismus, Investoren, Kreditinstituten sowie Haus- und Grundeigentümern konkurrieren unter den Bedingungen zunehmend angespannter bundesdeutscher Wohnungsmärkte um Einflussnahme auf und Gestaltung von städtischen Strukturen.

Die steigende Popularität des Begriffs, im fortdauerndem Streit der ‚Blinden' um die ‚richtige' Perspektive und Schlussfolgerung, drückt sich auch in einer Verbreiterung seiner Gebrauchskontexte aus. Anfänglich nur in Fachdebatten vertreten, wurde Gentrification in teils emotional geführten öffentlichen

1 Siehe https://de.wikipedia.org/wiki/Die_blinden_Männer_und_der_Elefant#cite_note-Jain-World-1 (letzter Zugriff am 1. Oktober 2017).

Diskussionen schnell zum Synonym für steigende Mieten (Tiedemann/Schirk 2015; Krohn 2016), Luxussanierungen (Liere 2013), Verdrängung (Rada 2014) und Entfremdung (Twickel 2011).[2] Durch den anhaltenden Zuzug in die Städte und die damit steigende Zahl der von den in der Öffentlichkeit diskutierten Folgen betroffenen Bevölkerungsschichten avancierte ‚Gentrification' in einigen Teilen der Stadtgesellschaft vom Kampfbegriff auch zum popkulturellen Modewort (Twickel 2013), was zum Teil in absurd anmutenden Begriffsübertragungen gipfelte.[3] Infolge der zunehmenden alltagsweltlichen Relevanz der Aufwertungsprozesse für weite Teile der Stadtgesellschaft erstarkte auch das akademische Interesse an einer Auseinandersetzung mit dem Thema.

Demnach beschreibt das zu untersuchende Phänomen der Gentrification[4] einen Prozess der reinvestiven immobilienwirtschaftlichen Inwertsetzung, der mit einem Austausch statusniedrigerer Bewohnergruppen durch statushöhere Bewohnergruppen einhergeht. Immobilienwirtschaftlich handelt es sich um eine Wiederaufwertung von Baustrukturen, die zu einer monetär messbaren Wertsteigerung von Grundstücken und Gebäuden führt, das heißt die Grundstücks- und Mietpreise steigen. Sozialräumlich betrachtet äußert sich Gentrification als eine besondere Erscheinungsform der Segregation, einer residentiellen Differenzierung der Bevölkerung nach Einkommen, Migrationshintergrund oder Bildung. Das Phänomen zeichnet sich somit durch eine sozialräumliche (Um-)Sortierung aus, die vertikalen und horizontalen Merkmalen sozialer Ungleichheit folgt. Der komplexe Aufwertungsprozess der Gentrification lässt sich durch vier Dimensionen strukturieren – die soziale, die bauliche, die gewerbliche und die kommunikativ-semantische Aufwertung (Friedrichs 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007).

Die wissenschaftliche Diskussion zum Thema setzt sich vor allem mit verschiedenen Definitionen, Indikatoren, Methoden und Dimensionen der Gentrification auseinander. Zudem wurden Versuche unternommen, die relevanten Akteure, Erklärungs- und Verlaufsmodelle zu beschreiben sowie Steuerungsmöglichkeiten der Gentrification aufzuzeigen (Glatter 2006; Lees et al. 2010).

2 Die Online-Ausgabe der Süddeutschen Zeitung sammelt unter einer eigenen Rubrik mit dem Titel ‚Gentrifizierung' Artikel zum Thema. Taz.de hat einen Schwerpunkt ‚Stadt' eingerichtet, in dem einschlägige Artikel gesammelt werden. In einen weiteren Schwerpunkt, ‚Der Wandel im Schillerkiez', begleitet die Redaktion seit 2010 die Veränderungen des an das Tempelhofer Feld angrenzenden Quartiers.

3 2015 eröffnete Matthias Bernt einen Vortrag auf der German British Conference ‚Urban Qualitiy of Life at Risk' mit der Werbung eines Fitnessstudios, dass „Gentrification für Ihre Bauchmuskeln" versprach. Ein weiteres Beispiel ist die 2008 in Berlin gegründete Death/Thrash Metal Band ‚Gentrification' (Winkler 2014), die mittlerweile unter dem Namen ‚Deviance' bekannt ist.

4 Die Begriffe Gentrification und Gentrifizierung werden in der wissenschaftlichen Forschung nicht unterschieden und im Weiteren daher synonym verwendet.

Dennoch lassen die Forschungsergebnisse eine Fülle von grundlegenden Lücken hinsichtlich der Erklärungskonzepte, der Abgrenzung sowie Beschreibung von Akteuren und von Erscheinungsformen der Gentrification erkennen (Bernt et al. 2010).

Neben dem wissenschaftlichen steht der alltagsweltlich-politischen Diskurs über Gentrification. Dabei wird das Phänomen vielfach aus der Perspektive einer moralisch wertenden Unterscheidung positiver und negativer Folgen betrachtet, wobei der Begriff ‚Gentrification' oft negativ besetzt ist (Lees et al. 2010). Eine der zentralen Ursachen dafür liegt in der Verdrängung alteingesessener und meist einkommensschwächerer Bewohner. Die aktuellen Proteste gegen Aufwertungsprozesse in innenstadtnahen Wohnquartieren (z. B. Hamburg: Gängeviertel, Schanzenviertel, St. Pauli; Berlin: Kreuzberg, Neukölln) greifen diese Problematik auf und symbolisieren zudem die Angst der Bewohner vor der Überprägung der Quartiere durch neue Akteure und Nutzungsformen sowie dem Verlust von Originalität, Vertrautheit und Authentizität (Hammelehle 2009; Stinauer 2015; Meyn 2016). Dabei stellt sich die Frage, ob der Prozess der Gentrification per se negativ zu werten ist oder ob Gentrification auch als Chance, als Stadtentwicklungsstrategie, verstanden werden kann, um beispielsweise benachteiligte Quartiere zu revitalisieren.

Der Prozess der Gentrification wurde erstmals in den 1960er Jahren von der angelsächsischen Stadtforschung analysiert und ist seit Ende der 1980er Jahre auch in Deutschland Thema wissenschaftlicher Untersuchungen. Das Forschungsinteresse lag zunächst bei Prozessen der Gentrification in westdeutschen Städten, wobei sich der Fokus darauf richtete, die „nordamerikanischen Forschungsergebnisse zu systematisieren und strenger theoretisch zu formulieren" (Dangschat/Friedrichs 1988: 7; vgl. auch Dangschat 1988; Blasius/Dangschat 1990; Friedrichs/Kecskes 1996). Die Diskussion über Gentrification in Westdeutschland verstummte ab Mitte der 1990er Jahre fast völlig, während sie in der ostdeutschen Stadtforschung vor dem Hintergrund einschneidender politischer, ökonomischer und sozialer Veränderungen und deren Folgen für Quartiersentwicklungen zu einem zentralen Thema wurde (Wiest 1997; Friedrich 2000, Bernt/Holm 2002; Glatter/Killisch 2004; Wiest/Hill 2004a, 2004b; Glatter 2007; Glatter/Wiest 2008). Dabei standen die vielfach beobachteten Aufwertungsprozesse von Innenstädten und innenstadtnahen Wohnquartieren im Kontext der Diskussion um eine ‚Reurbanisierung' oder ‚Renaissance der Innenstädte' im Fokus der Aufmerksamkeit (Brühl et al. 2005; Glatter/Siedhoff 2008; Dangschat 2009; Brake/Herfert 2011). Seit Ende der 2000er Jahre hat die Debatte um Gentrification eine weitere Belebung erfahren, was sich in einer Reihe jüngerer Publikationen (Breckner 2010; Frank 2011; Holm 2011; Krajewski 2013), Tagungen (Dresden 2010; Köln 2012; Aachen 2013) und einer intensiven öffentlichen Diskussion um Gentrification zeigt. Auch die internationalen Forschungsergebnisse verdeutlichen, dass Gen-

trification heute als globales Phänomen in Städten jeder Größe beobachtet werden kann und somit als typische Erscheinung postmoderner Stadtentwicklung gilt (Smith 2002; Atkinson/Bridge 2005; Breckner 2010; Lees et al. 2010; Bridge et al. 2012; Lees et al. 2015).

Im Vergleich zur internationalen Forschung ist die deutsche Forschung zur Gentrification durch eine Vielzahl von Einzelfallstudien gekennzeichnet, die den sozialen und baulichen, seltener den gewerblichen und symbolischen Wandel eines Gebiets beschreiben. Die überwiegend deskriptiven Befunde stehen bisher relativ unverbunden nebeneinander. Verallgemeinerungen, empirische Muster oder abschließende Thesen werden nur selten benannt. Insbesondere der sozialstrukturelle Wandel kann aufgrund mangelnder Längsschnittuntersuchungen in Form von Haushaltsbefragungen nur unzureichend abgebildet werden. Ein zentrales Thema der deutschen Debatte um Gentrification, die Verlaufsmodelle des Wandels von Nachbarschaften, bleiben aus diesem Grund nach wie vor ungeprüft und haben damit primär einen heuristischen Wert. Es besteht ein Spannungsfeld zwischen theoretischem Anspruch und methodischen Möglichkeiten, das bisher nicht aufgelöst wurde.

Angesichts der Tatsache, dass eine Vielzahl von Publikationen zur Gentrification in Deutschland nach wie vor aus Studienprojekten und Qualifikationsarbeiten entstehen (Dangschat/Friedrichs 1988; Friedrichs/Keckes 1996; Diller 2014a; Blasius/Friedrichs 2016b; Breckner 2016), stellt sich außerdem die Frage nach den theoretischen und empirischen Beiträgen einer bisher nicht berücksichtigten Grauen Literatur der Gentrification-Forschung. Die originäre Chance von akademischen Qualifikationsarbeiten besteht darin, dass sie abseits von finanziellen Förderlogiken und Publikationsdruck entstehen. Ihnen ist es demzufolge möglich, vergleichsweise unvoreingenommen alternative theoretische Perspektiven einzunehmen, neuartige Methoden auszuprobieren und andere thematische Schwerpunkte zu setzen. Trotz dieser Potenziale fand bisher keine systematische Sichtung und Aufbereitung von Qualifikationsarbeiten zu diesem Thema statt, obwohl gerade im Hinblick auf die oben skizzierte ‚Karriere' des Begriffs und die vergleichsweise starke lebensweltliche Betroffenheit von Studierenden auf eine große Zahl von Arbeiten geschlossen werden kann.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die empirischen Befunde der unpublizierten Literatur zur Gentrification in Deutschland aufzubereiten, zu systematisieren und an die Debatte anzuschließen.[5] Durch die systematische Synthese der Befunde unter Einbezug theoretischer und methodischer Kontextbedingungen wird ein Perspektivenabgleich vorgenommen, der Lücken aufdeckt und

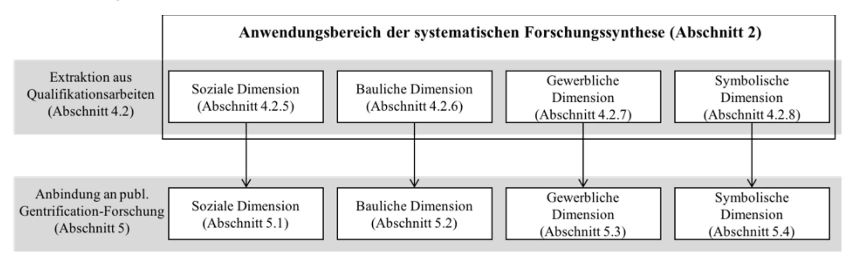
5 Eine interdisziplinäre Forschergruppe bestehend aus Jörg Blasius (Universität Bonn), Jürgen Friedrichs (Universität zu Köln), Glatter (Universität zu Köln) und Andrej Holm (Humboldt-Universität zu Berlin) hatte im März 2013 ein Forschungsprojekt bei der Fritz-Thyssen-Stiftung für Wissenschaftsförderung eingereicht, auf dem diese Arbeit aufbaut.

Möglichkeiten für zukünftige Forschung aufzeigt. Im Einzelnen geht es um folgende Forschungsfragen:

1. Welche empirischen Untersuchungen zur Gentrification wurden in deutschen Städten an Hochschulen und Forschungsinstituten im Zeitraum von 1980 bis 2014 durchgeführt?
2. Welche Paradigmen der deutschen Gentrification-Forschung lassen sich anhand der vorliegenden Forschungsarbeiten erkennen? Welche theoretischen Ansätze werden verwendet?
3. Ist die Entwicklung kumulativ? Gibt es übereinstimmende Ergebnisse?
4. In welcher Weise wird auf die internationale Literatur eingegangen, unter anderem in der Theorie, den Akteuren und den Ergebnissen?
5. Welche empirische Relevanz haben Prozesse der Gentrification in der gegenwärtigen Stadtentwicklung in Deutschland?

Da eine alleinige Betrachtung der unpublizierten Arbeiten noch keine generellen Aussagen über die Gentrification in Deutschland erlaubt, jedoch gleichzeitig gewisse Qualitätsunterschiede zwischen unpublizierter und publizierter Literatur zu erwarten sind, folgt diese Arbeit einem zweistufigen Vorgehen zur Beantwortung der Forschungsfragen. Das in Abschnitt 2 erläuterte methodische Verfahren zur Recherche, Selektion, Extraktion und Synthese der Befunde wird in Abschnitt 4 angewendet, um zunächst die Fragestellungen (Abschnitt 4.2.1), Theorien (Abschnitt 4.2.2), Methoden und Daten (Abschnitt 4.2.3), Untersuchungsgebiete (Abschnitt 4.2.4) und empirischen Befunde (Abschnitt 4.2.5 bis Abschnitt 4.2.11) der Qualifikationsarbeiten zu extrahieren. Ein Zwischenfazit fasst die Ergebnisse zusammen, ordnet sie im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung in Deutschland ein und stellt theoretische Bezüge der Arbeiten heraus (Abschnitt 4.3). Der zweite Schritt (Abschnitt 5) beleuchtet die theoretischen Annahmen, Methoden und empirischen Befunde entlang der vier Dimensionen der Gentrification unter Einbezug der publizierten Literatur, deckt empirische Muster auf und verdichtet diese zu Hypothesen. Auf diese Weise werden Forschungslücken aufgedeckt und durch theoretische und methodische Zugänge bedingte Mängel der Gentrification-Forschung in Deutschland benannt (Abschnitt 5.1 bis Abschnitt 5.4). Der letzte Abschnitt fasst die zentralen Befunde zusammen und beantwortet die forschungsleitenden Fragen (Abschnitt 6). Abschnitt 4 und 5 folgen einem modularisierten Aufbau, der sich an den vier analytischen Dimensionen der Gentrification-Forschung orientiert (Abbildung 1).

Abbildung 1: Inhaltlicher Aufbau der Arbeit



Quelle: Eigene Darstellung

2 Methode der systematischen Forschungssynthese

> *In contrast to primary mixed methods studies in which the data subject to analysis and synthesis are derived from human subjects (via interviews, questionnaires, observations, laboratory assays, etc.), the data in mixed research synthesis studies are the results or findings researchers generate from these data and then present in the written reports of their qualitative, quantitative, or mixed methods studies. These studies are thus more precisely labeled as mixed methods–mixed research synthesis studies (...)* (Sandelowski et al. 2012: 317)

Die Idee, Forschungsergebnisse systematisch zu sichten und aufzubereiten, lässt sich bis ins 18. Jahrhundert zurückverfolgen (Chalmers et al. 2002: 13). Trotz vielfältiger Anwendungsmöglichkeiten waren Meta-Analysen (so der Sammelbegriff für Synthesen quantitativer empirische Arbeiten) lange Zeit in der Medizin und Psychologie am weitesten verbreitet. Eine Öffnung der Methodik der systematischen Forschungssynthese gegenüber qualitativen Primärstudien[6] ist seit 2000 zu beobachten, zunächst als qualifizierender Zusatz zu vormals allein quantitativ betrachteten Wirkzusammenhängen (Saini/Shlonsky 2012:8). Durch die Ausbreitung in Disziplinen wie der Sozialen Arbeit, die traditionell eher durch qualitative Methoden geprägt ist, wurden zunehmend Methoden zur Synthese von qualitativen empirischen Studien entwickelt (Major/Savin-Baden 2010; Saini/Shlonsky 2012: 23). Für die Kombination qualitativer und quantitativer empirischer Studien auf der Ebene der Synthese wurden Ansätze entwickelt, die an anderer Stelle diskutiert werden (Dixon-Woods et al. 2004; 2005; Harden/Thomas 2005; Dixon-Woods et al. 2006; Goldsmith et al. 2007; Lucas et al. 2007).

Die Synthese von mixed-method Primärstudien fand unter den Bezeichnungen „mixed method research synhesis" (Heyvaert et al. 2013b: 660) oder „mixed method-mixed research synthesis studies" (Sandelowski et al. 2012: 317) Eingang in die methodische Debatte um systematische Forschungssynthesen. Aus forschungspraktischer Sicht ist damit der maximale Grad methodischer Öffnung erreicht, da qualitative, quantitative und mixed-method Studien mit Hilfe von qualitativen, quantitativen und mixed-method Ansätzen synthetisiert werden. Aus theoretischer Sicht führt dies zu Diskussionen um die Möglichkeit der Vermischung von Befunden, die aus unterschiedlichen erkenntnistheoretischen Kontexten gewonnen werden (Harden/Thomas 2005).

6 Als Primärstudien werden im Folgenden diejenigen Studien bezeichnet, die in einer Synthese zusammengefasst werden. Die Qualifikationsarbeiten sind somit die Primärstudien der ab Abschnitt 4 durchgeführten Forschungssynthese.

Durch den eingangs skizzierten methodischen Fortschritt können systematische Forschungssynthesen auch in ursprünglich eher untypischen Forschungsfeldern angewandt werden. Auch die Vielfalt möglicher Fragestellungen und Untersuchungsziele wurde damit erhöht, weg vom ursprünglichen *What works?* hin zur Konzeptualisierung gesamter Forschungszweige und Theoriebildung (Finfgeld-Connet 2015). Dies kommt auch der soziologischen Stadtforschung zu Gute, die sich insbesondere in ihren kleinräumigen Untersuchungen durch einen breiten Methodenmix auszeichnet. Systematische Forschungssynthesen liegen beispielsweise in den Bereichen

- Nachbarschaftseffekte (Sampson et al. 2002; Sharkey/Faber 2014),
- Ethnische Segregation (Charles 2003),
- Eigentumsquoten (Haurin et al. 2003),
- Social Mix und Wohnen (Kleinhans 2004),
- Nachbarschaft und Bildung (Nieuwenhuis/Hooimeijer 2015) und
- Gentrification, Verdrängung und öffentliche Investitionen (Zuk et al. 2015) vor.

Der Teilbereich der soziologischen Stadtforschung, dessen Forschungsarbeiten am häufigsten systematisch erfasst werden, ist der der Nachbarschaftseffekte. In den Studien werden neben qualitativen und quantitative Befunden auch Forschungsdesigns, Definitionen und theoretische Zugänge systematisiert. Seltener wird die Strategie dargelegt, nach der Primärstudien gesucht und ausgewählt wurden.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die zur Durchführung einer systematischen Synthese von Forschungsarbeiten benötigten Arbeitsschritte im Kontext dieser Arbeit erläutert (Petticrew/Roberts 2006):

1. Formulierung einer Forschungsfrage (Abschnitt 1)
2. Definition des Forschungsbereichs (Abschnitt 2.1)
3. Festlegung eines Verfahrens zur Recherche der Studien (Abschnitt 2.1)
4. Anwendung der Selektionskriterien (Abschnitt 2.2)
5. Qualitätseinschätzung (Abschnitt 2.3)
6. Extraktion der Befunde aus den Primärstudien (Abschnitt 2.4)
7. Synthese der Befunde (Abschnitt 2.5)

2.1 Definition des Forschungsbereichs und Verfahren zur Recherche

Ziel des ersten Arbeitsschrittes ist es, die wissenschaftlichen Qualifikationsarbeiten zu recherchieren, die im Zeitraum von 1980 bis 2014 an deutschen Hochschulen erstellt wurden und in denen relevante Untersuchungen über die Gentrification in deutschen Städten durchgeführt wurden.[7] Es handelt sich demnach um einen linearen Suchprozess (Abbildung 2) zur Beantwortung der in der Einleitung formulierten Forschungsfragen (Finfgeld-Connett/Johnson 2013). Da Qualifikationsarbeiten in der Regel nicht über die üblichen bibliographischen Datenbanken im Internet zu finden ist, stützt sich diese Recherche auf verschiedene alternative Zugänge (Petticrew/Roberts 2006: 79; Wilson 2009: 430).

Abbildung 2: Selektionsverfahren bei der Recherche der Arbeiten

Arbeit existiert
Informationen: Titel, Autor, Jahr, Institut, evtl. Betreuer

1. Selektion
Schlagwörter enthalten?
Nein → **Keine Aufnahme in den Katalog**
Ja ↓

Aufnahme in den Katalog
Liegt die Arbeit vor?
Nein → **Verbleib im Katalog** Kategorie: unbekannt
Ja ↓

2. Selektion
Erfüllt Inhaltsverzeichnis Anforderungen?
Nein → **Verbleib im Katalog** Kategorie: peripher
Ja ↓

Detaillierte Auswertung der Arbeit

Quelle: Eigene Darstellung

7 Die Grundgesamtheit aller im genannten Zeitraum an deutschen Hochschulen entstandenen Arbeiten ist unbekannt. Erst durch die Recherche selbst wird ein Verzeichnis der Elemente dieser Grundgesamtheit erarbeitet.

Zunächst wurden im Sommer 2013 53 Forscher der Soziologie, Geographie, Immobilienökonomik und Stadtplanung mit der Bitte kontaktiert, die Recherche nach den Qualifikationsarbeiten zu unterstützen (Anhang A).[8] Um die Rücklaufquote zu erhöhen wurde auf inhaltlich relevanten Tagungen und Veranstaltungen für das Projekt geworben.

Als zusätzliche Quellen dienten Online-Publikationsportale für studentische Qualifikationsarbeiten[9], öffentlich zugängliche Auflistungen von Qualifikationsarbeiten an Lehrstühlen und Instituten, sowie Online-Bibliotheksverzeichnisse aller deutschen Universitäten (Anhang B).

Für die Recherche wurde eine Begrenzung auf den Suchbegriff ‚Gentrification' beziehungsweise ‚Gentrifizierung' als nicht ausreichend erachtet, da diese Begrifflichkeit erst in den späten 1980er Jahren in die deutsche Stadtforschung eingeführt wurde. Bauliche, soziale, gewerbliche und symbolische Aufwertung von Nachbarschaften wurden in Deutschland unabhängig von der Einführung des Begriffs bereits vorher analysiert. Es wurde daher eine erweiterte Schlagwortliste gewählt (Anhang C).

Der Suchprozess endete nach der Durchführung aller genannten Suchstrategien. Lediglich über das Backward Chaining (Barroso et al. 2003), die Suche in den Literaturverzeichnissen der vorliegenden Arbeiten, konnten noch vereinzelt Qualifikationsarbeiten identifiziert werden. Dass aus der Recherche entstandene Verzeichnis an Qualifikationsarbeiten bildete den Fundus für eine detaillierte Betrachtung der Inhalte der Arbeiten.

2.2 Anwendung der Selektionskriterien

Die erste Information über eine Arbeit besteht in der Regel nur darin, den Titel, das Erscheinungsjahr und den Autor zu kennen. Daher musste in der ersten Selektionsstufe zunächst mit einer Schlagwortliste (Anhang C) gearbeitet werden. Diese half dabei, nachvollziehbar relevante Arbeiten zu identifizieren und in den Katalog aufzunehmen. War dies der Fall, wurde die Arbeit zunächst mit der Anmerkung ‚unbekannt' versehen. Kam es zu einer Aufnahme in den Katalog, wurde die Arbeit von der jeweiligen Bibliothek, dem Institut oder in Einzelfällen direkt vom Autor bezogen. In der zweiten Selektionsstufe wurde anhand des Inhaltsverzeichnisses der Arbeit entschieden, ob diese in die Aus-

8 Die kontaktierten Forscher wurden von Jürgen Friedrichs, Jörg Blasius, Jan Glatter und Andrej Holm in einer gemeinsamen Sitzung zu Beginn der Projektlaufzeit benannt.

9 Durchsucht wurden www.grin.com/de und www.diplom.de (letzter Zugriff am 1. Oktober 2017).

wertung aufgenommen werden sollte. Aus dem Inhaltsverzeichnis musste dabei ersichtlich sein, dass Konzepte der Gentrification im theoretischen Teil der Arbeit diskutiert werden oder dass die empirische Analyse mindestens eine der vier Dimensionen der Gentrification behandelt. Dieser Zwischenschritt ist deswegen nötig, weil selbst unter Verwendung des Begriffs ‚Gentrification' im Titel der Arbeit nicht zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass sich ebendiese mit dem dieser Arbeit zu Grunde liegenden Verständnis von Gentrification beschäftigt. Andererseits sind einige Arbeiten nicht allein über den Titel mit dem in ihnen behandelten Thema in Verbindung zu bringen (vgl. Evans 2002: 291). Ein ähnliches Verfahren wenden Barroso et al. (2003: 170) an, in dem sie die Abstracts der von ihnen bezogenen Studien mit in das Selektionsverfahren einbeziehen.

Bestätigte sich die Vermutung über die Relevanz der Arbeit auch in ihrem Inhaltverzeichnis, erhielt sie die Kategorisierung ‚zentral' (99 Arbeiten) und ging in die Auswertung ein. War dies nicht der Fall, verbleibt die Arbeit im Katalog, wurde jedoch mit der Kategorie ‚peripher' (21 Arbeiten) kodiert (Abbildung 2).

2.3 Qualitätseinschätzung

Während sich bei Reviews quantitativer Primärstudien die Verwendung standardisierter Checklisten und Kennwerte zur Messung von Reliabilität und Validität weitestgehend etabliert haben, sind die Verfahren zur Qualitätseinschätzung qualitativer und mixed-method Primärstudien Gegenstand andauernder Debatten (Popay et al. 1998; Mays/Pope 2000; Dixon-Woods et al. 2004: 30; Petticrew/Roberts 2006: 151; Heyvaert et al. 2013a). Dies ist mitunter darauf zurückzuführen, dass auch das Feld der qualitativen Methoden in sich sehr heterogen ist.

Befürworter einer Qualitätsprüfung betonen, dass nur so eine ausreichende Güte der Daten, die in die systematische Forschungssynthese eingehen, sichergestellt werden kann und eine ungeprüfte Aufnahme die Ergebnisse verzerren könne. Kritiker hingegen stellen heraus, dass unter einer zu strengen Qualitätsprüfung, die zum Ausschluss von Studien führt, zentrale Aspekte des untersuchten Gegenstands ausgeblendet werden könnten (Lemmer et al. 1999; Petticrew/Roberts 2006; Wilson 2009). Auch die gängigen Peer-Review-Verfahren wissenschaftlicher Zeitschriften würden demnach verzerrend auf die Ergebnisse wirken, da diese in erster Linie positive Befunde publizieren. Aus diesem Grund müsse auch die Graue Literatur in systematische Forschungssynthesen einbezogen werden (Wilson 2009; Finfgeld-Connet/Johnson 2013: 199).

Viele der vorliegenden Qualifikationsarbeiten verwenden einen Mix aus qualitativen und quantitativen Methoden zur Untersuchung der Gentrification. Dies erschwert die Anwendung einheitlicher und damit vergleichbarer, jedoch gleichzeitig der jeweiligen Methode angemessener Qualitätskriterien (Heyvaert et al. 2013a). Da im Rahmen der Fragestellung dieser Arbeit nicht nur die empirischen Befunde zur Gentrification betrachtet werden, sondern auch die theoretischen Konzepte und Methoden der Qualifikationsarbeiten, ist ein allgemeiner angelegtes Instrumentarium zur Erfassung der Qualität erforderlich (vgl. Dixon-Woods 2004). Heyvaert et al. (2013a) unterteilen demnach zwischen Qualitätskriterien für qualitative und quantitative Methoden, Qualitätskriterien für die Methodenintegration und generische Qualitätskriterien, die den gesamten Forschungsvorgang und den Bericht mit einbeziehen.

In Anlehnung an eine Reihe in der Literatur diskutierter Checklisten (Mays/Pope 2000; Spencer et al. 2003; Dixon-Woods 2004; Petticrew/Roberts 2006; Major/Savin-Baden 2010; Saini/Shlonsky 2012; Heyvaert et al. 2013a) werden folgende Qualitätskriterien in Form von geschlossenen Fragen an die untersuchten Qualifikationsarbeiten angelegt:

- Wird das Ziel und die Forschungsfrage deutlich?
- Werden Theorie und Forschungsstand ausreichend berücksichtigt?
- Sind Design und Methoden angemessen, um die Forschungsfrage zu beantworten?
- Werden die folgenden Aspekte beschrieben und sind konsistent mit Forschungsdesign und Forschungsfrage?
- Fallauswahl/Sampling
- Erhebungsmethoden
- Analysemethoden
- Werden Gütekriterien berücksichtigt?
- Qualitativ: Intersubjektive Nachvollziehbarkeit, Indikation des Forschungsprozesses, empirische Verankerung
- Quantitativ: Objektivität, Reliabilität, Validität
- Wird der (räumliche) Kontext der Untersuchung genannt?
- Sind Ergebnisse, Inferenzen und Interpretationen mit den empirischen Befunden begründet?
- Beantworten Ergebnisse, Inferenzen und Interpretationen die Forschungsfrage?

Neben der Prüfung durch die jeweiligen Erst- und Zweitgutachter der Arbeit wird die Qualität der erfassten Arbeiten noch einmal anhand dieser Fragen überprüft. Die Qualitätsprüfung ist dabei kein Ausschlusskriterium der Aufnahme in die detaillierte Auswertung, sondern wird aus Gründen der Transparenz über die zugrunde liegenden Daten durchgeführt. Die Ergebnisse der Qualitätsprüfung wurden tabellarisch festgehalten (Anhang D).

Alle Qualifikationsarbeiten enthalten Forschungsfragen oder Ziele. Diese sind bisweilen sehr allgemein gefasst, so dass sie mit den gewählten Methoden nur bedingt zu beantworten sind. Wiederholt werden qualitative Interviews mit Bewohnern durchgeführt um den Prozess der Gentrification nachzuweisen, obwohl die Leitfäden und Befunde dieser Forschungsdesigns vielmehr auf die Wahrnehmung des Prozesses durch die Befragten schließen lässt. Dies führt dazu, dass die ursprünglich gestellten Forschungsfragen in einigen Arbeiten nicht im Sinne der Formulierung beantwortet werden können (Abschnitt 4.2.1).

Positiv ist zu bemerken, dass beinahe alle Arbeiten die Fallauswahl (bei qualitativen Studien), das Sampling (bei quantitativen Studien) und die gewählten Erhebungsmethoden dokumentieren. Im Fall von qualitativen Studien wird über den Feldzugang, die Kontaktaufnahme und zum Teil auch über Verweigerungen und Absagen berichtet. Vereinzelt werden die Strategien der Fallauswahl[10], die Anzahl der Interviews und die interviewten Experten oder Bewohner dargelegt. Weniger präzise wird über die Verfahren zur Interpretation der Transkripte berichtet. Meist wird lediglich auf ein spezifisches Vorgehen (z. B. Inhaltsanalyse nach Mayring) verwiesen ohne dieses weiter zu explizieren. Auch bei quantitativen Studien, sofern es sich um Primärerhebungen handelt, wird das Vorgehen der Erhebung und gegebenenfalls eine über die Deskription hinausgehende Analysemethode dokumentiert.

Hinsichtlich der berücksichtigten Gütekriterien ergibt sich ein gemischtes Bild. Bei keiner der quantitativen Primärerhebungen werden Reliabilität und Validität der Daten über nachvollziehbare Testverfahren bestimmt. Die Stichproben aus Nachbarschaftsbefragungen sind zum Teil sehr klein und verzerrt, wie von einigen Autoren angemerkt wird (Abschnitt 4.2.3). Amtliche Statistiken werden in der Regel keinen zusätzlichen Qualitätschecks unterzogen. Die qualitativen Studien sind dem Forschungsgegenstand in der Regel angemessen. In Abhängigkeit des formulierten Untersuchungsziels dienen sie in Form von Expertengesprächen als reine ‚Informationsquellen' oder, in Form offener oder Leitfadeninterviews, zur Identifikation von Handlungsstrategien, Wahrnehmungen und Bewertungen. Vereinzelt werden aus den Daten Kategoriensysteme, Typen oder Hypothesen abgleitet.

Ein originärer Vorteil der Qualifikationsarbeiten ist ihr hoher Grad an Transparenz im Hinblick auf die eingesetzten Erhebungsinstrumente und die damit generierten Daten. In den Anhängen der Arbeiten befinden sich die Erhebungsbögen der Kartierungen, Fragebögen, Beobachtungsbögen, Leitfäden, Transkripte, tabellarische Rohdaten und Kartenmaterial. Auch der räumliche

10 Strategien der qualitativen Fallauswahl umfassen z. B. eine räumliche Streuung der Interviewten über das Untersuchungsgebiet oder eine gezielte Auswahl von Geschäftsinhabern nach Gewerbeklassifizierungen.

Kontext wird in allen in Untersuchung durch eine ausführliche Gebietsbeschreibung erläutert (Abschnitt 4.2.4).

2.4 Extraktion der Befunde

Von den insgesamt 327 recherchierten Arbeiten konnten 120 bezogen werden. Von den vorliegenden Arbeiten wurden 98 als ‚zentral' kategorisiert und davon wiederum 70 Arbeiten einer detaillierten Auswertung im Rahmen der systematischen Forschungssynthese unterzogen (Anhang H).

Ein Großteil der älteren Qualifikationsarbeiten lag nicht digital vor und musste daher gescannt und einer Texterkennung unterzogen werden um sie im Anschluss mit MAXQDA untersuchen zu können.[11] Gegenüber einer Auswertung analoger Quellen bietet diese Vorgehensweise einen höheren Grad an Nachvollziehbarkeit und Automatisierung. MAXQDA erlaubt sowohl die Kodierung von Text- als auch von Bild- und Tabellenbausteinen, was die Arbeit mit den Dokumenten erheblich erleichtert und die Unverfälschtheit der Ergebnisse gewährleistet. Des Weiteren können kodierte Segmente schnell in Gruppen zusammengefasst und analysiert werden. Das Entdecken neuer Zusammenhänge in den Daten wird dadurch gefördert.

Ziel der Synthese ist es, die empirischen Befunde der unpublizierten Literatur zur Gentrification in Deutschland zu extrahieren und aufzubereiten. Darüber hinaus geht es darum, die dabei verwendeten theoretischen und methodischen Ansätze zu erfassen und darzustellen. Das Hauptinstrument zur Analyse der Arbeiten stellt das Codesystem dar.[12] Eine frühe Form dieses Instruments wurde unter Einbezug der publizierten Literatur zur Gentrification entwickelt (Anhang E). Der dadurch geschaffene konzeptionelle Rahmen bietet eine erste Orientierung im Umgang mit den in den Qualifikationsarbeiten enthaltenen Informationen, stellt einen Leitfaden für die Analyse dar und steigert die Validität der Synthese (Major/Savin-Baden 2010: 77). Die ausgewählten Kategorien orientieren sich dabei an den zur Beantwortung der Fragestellungen dieser Arbeit nötigen Informationen. Zusätzlich zu den üblichen bibliographischen Angaben (Autor, Titel, Erscheinungsjahr) wurden folgende Eckdaten von jeder Qualifikationsarbeit erfasst:

11 Zur Analyse wurde MAXQDA in der Version 11.0.11 verwendet. Die Texterkennung wurde mit Nuance OmniPage Ultimate in der Version 19 durchgeführt.

12 Sandelowski et al. (2012) unterscheiden in ihrer Arbeit zur Strukturierung des Feldes der Mixed-Method-Mixed-Research-Synthesen zwischen Synthesen durch Konfiguration und Synthesen durch Aggregation. Diese Arbeit ist demnach eine Synthese durch Konfiguration mit einem Top-Down-Ansatz, da sie ein vorab definiertes Codesystem verwendet.

- das Institut, an dem die Arbeit entstanden ist,
- der Betreuer der Arbeit,
- die Art der angestrebten Qualifikation (Bachelor-, Master-, Magister-, Diplom- oder Doktorarbeit),
- die Hochschule, an der die Arbeit entstanden ist,
- das Untersuchungsgebiet und
- die Fragestellung der Arbeit.

Darüberhinausgehende inhaltliche Analysekategorien umfassen Angaben zu

- den Erhebungs- und Auswertungsmethoden,
- den Gebietscharakteristika,
- den empirischen Befunden,
- der verwendeten Literatur sowie
- den Erhebungsinstrumenten.

Entsprechend dem in Abschnitt 2.2 erläuterten Selektionsverfahren wurde eine Vielzahl unterschiedlich konzipierter Qualifikationsarbeiten ausgewertet. Der Umstand methodischer, theoretischer und empirischer Vielfalt der untersuchten Arbeiten macht ein flexibel gestaltetes und nutzbares Analyseinstrument erforderlich (vgl. Miles/Hubermann 1994; Paterson et al. 2001; Sandelowski et al. 2012). Konkret bedeutet dies, dass das Codesystem seit seiner ersten Fassung zu Beginn der Untersuchung stetig weiterentwickelt wurde.

Im Mittelpunkt stehen die empirischen Befunde der in die Analyse eingebundenen Arbeiten. Das Codesystem weist hier den stärksten Untergliederungsgrad auf. Gemäß den gängigen Definitionen der Gentrification, die sich auf einem Spektrum zwischen solitär und holistisch anordnen lassen (Glatter 2007: 8), und der von ihnen einbezogenen Dimensionen der Gentrification, sind die empirischen Befunde nach sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Aspekten gegliedert (Hamnett 1991; Friedrichs 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007). In gesonderten Kategorien werden Textstellen, Tabellen und Abbildungen erfasst, die Verdrängung, Konflikte und Proteste sowie Steuerungsmöglichkeiten behandeln. Eine Beschreibung des endgültigen Codesystems befindet sich im Anhang (Anhang F).

Über die inhaltliche Relevanz der theoretischen Ansätze, Methoden und Gebietsbeschreibungen hinaus kontextualisieren diese im Codesystem enthaltenen Kategorien die empirischen Befunde und erhöhen damit die Validität der gesamten Synthese (Major/Savin-Baden 2010: 77). So werden durch die dichten Beschreibungen des räumlichen und situativen Kontextes der jeweiligen Untersuchung mögliche Einflussfaktoren erfasst. Ebenso kann die Kenntnis über den theoretischen Ansatz zum Beispiel Aufschluss über das Raumverständnis der jeweiligen Untersuchung geben und die sinngemäße Interpretation der Ergebnisse unterstützen.

2.5 Synthese und Präsentation

Die Synthese der aus den Qualifikationsarbeiten extrahierten Segmente orientiert sich am Vorgehen von Miles und Huberman (1994; Dixon-Woods et al. 2005: 49), wobei dieses neben den empirischen Befunden auch die theoretischen und methodischen Aspekte der Primärstudien mit einbezieht (Paterson et al. 2001). Die Methode zur Synthese von Miles und Huberman besteht im Wesentlichen aus zwei Schritten:

1. Within-Case-Analyse: Die vorliegenden Arbeiten werden der Reihe nach gelesen und kodiert.
2. Cross-Case-Analyse: Anhand der kodierten Segmente werden die Befunde studienübergreifend miteinander verglichen um Gemeinsamkeiten und Unterschiede herauszuarbeiten (Dixon-Woods et al. 2005: 49; Pettigrew/Roberts 2006).

Die Arbeiten werden in der Reihenfolge analysiert, in der sie dem Autor zur Verfügung stehen. [13] Jede Arbeit wird vollständig gelesen, wobei die entsprechenden Textsegmente, Tabellen und Abbildungen den jeweiligen Kategorien zugeordnet werden. Während dieser Phase werden erste Memos zu den Kategorien und Segmenten angelegt und weiter Kategorien und Subkategorien kommen hinzu. Vereinzelt werden Segmente neu kodiert oder Qualifikationsarbeiten noch einmal analysiert, wenn eine Kategorie erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Code-Baum aufgenommen wird. Am Ende jeder Within-Case-Analyse werden Zusammenfassungen der Arbeiten über die SmartPublisher-Funktion[14] von MAXQDA erstellt und gegebenenfalls eine Notiz mit den Besonderheiten der betrachteten Arbeit angelegt. Darüber hinaus werden in einem Excel-Dokument zusätzlich zu den bibliographischen Angaben die untersuchte Stadt, das Untersuchungsgebiet und die verwendeten Methoden erfasst (Anhang H). Die Within-Case-Analyse wird fortgesetzt, bis sich eine Sättigung des Kategoriensystems einstellt. Diese zeichnet sich zum einen dadurch aus, dass keine neuen Kategorien mehr aus den Arbeiten hervorgehen und zum anderen durch eine inhaltliche Sättigung bestehender Kategorien. Eine solche Sättigung stellte sich nach 70 analysierten Arbeiten ein.

Im nächsten Schritt, der Cross-Case-Analyse, werden die in den Kategorien enthaltenen Segmente miteinander verglichen und gegebenenfalls zusammengefasst. Dies geschieht in Abhängigkeit von der Beschaffenheit der Segmente

13 Eine Arbeit war ‚verfügbar', wenn sie dem Autor in gedruckter oder digitaler Fassung vorlag.

14 Die SmartPublisher-Funktion gibt alle kodierten Segmente eines Dokuments (in diesem Fall einer Qualifikationsarbeit) sortiert nach den im Code-Baum enthaltenen Kategorien aus.

und der Art der Daten innerhalb der jeweiligen Kategorie in narrativer, tabellarischer oder grafischer Form. So werden zum Beispiel die diversen operationalen Definitionen der Akteure der Gentrification in Tabellen verglichen (Abschnitt 4.2.2.4), während sich die empirischen Befunde zum Lebensstil aufgrund der methodischen Vielfalt ihrer Erfassung lediglich narrativ wiedergeben lassen (Abschnitt 4.2.5.12). Stärker strukturierend wirkt die Synthese hingegen bei den empirischen Befunden zur symbolischen Dimension, innerhalb der zunächst keine Subkategorien aus der Extraktion hervortreten (Abschnitt 4.2.8). Im Fall der empirischen Befunde sind die Kategorien und Subkategorien gleichbedeutend mit den Indikatoren, die zur Messung der jeweiligen Dimension (sozial, baulich, gewerblich, symbolisch) herangezogen werden.

Die Befunde der Qualifikationsarbeiten werden zunächst systematisiert und zusammengefasst (Abschnitt 4). Die Synthese mit den Befunden der publizierten Literatur unter Berücksichtigung der theoretischen Annahmen und methodischen Zugänge folgt im Anschluss und ist nach den vier Dimensionen der Gentrification gegliedert. Aufgrund der methodischen Heterogenität der Studien und ihrer Befunde erfolgt die Synthese in narrativer Form.

3 Exkurs: Der Mehrwert von Qualifikationsarbeiten in der Stadtforschung

Die Untersuchung der Qualifikationsarbeiten der Gentrification birgt abseits der zu erwartenden Qualitätsschwankungen der empirischen Befunde im Vergleich zur publizierten Literatur auch originäre Chancen für den Forschungszweig.[15] Da die Arbeiten jenseits von Publikationsdruck und Auftragsforschung entstehen, können hier relativ unvoreingenommen neue methodische und theoretische Ansätze getestet werden. Dieser Versuchscharakter, der den häufig studentischen Forschungsvorhaben eigen ist, bringt zum Teil innovative methodische Herangehensweise und ungewöhnliche Messmodelle hervor. Besonders der Forschungszweig der Stadtforschung, der sich durch seine methodische Vielfalt, seine Mehrgliedrigkeit der Betrachtungsebenen und nicht zuletzt durch die hohe primäre Erfahrbarkeit städtischen Wandels auszeichnet, kann von solchen Arbeiten profitieren.

Neben dem Ausprobieren neuer Methoden und Messinstrumente können Qualifikationsarbeiten auch als Voruntersuchungen für größere Forschungsprojekte verwendet werden oder um Annahmen über Verdachtsgebiete der Gentrification zu prüfen. Bei entsprechender Einbindung und Betreuung sind darüber hinaus Ausgliederungen von Teilfragestellungen aus größeren Untersuchungen denkbar, die dann im Rahmen von Qualifikationsarbeiten bearbeitet werden.

Die systematische Synthese solcher Arbeiten bietet somit die Möglichkeit, die regionale Verbreiterung der Gentrification besser einschätzen zu können. Mit dem Entstehen eines Archivs unpublizierter Arbeiten zur Gentrification wächst gleichzeitig eine Sammlung von Messinstrumenten (Fragebögen, Leitfäden, Beobachtungsprotokolle, Karten) und Indikatoren zur Abbildung städtischen Wandels heran. Erste Erprobungen dieser Instrumente sind archiviert und können bei Bedarf repliziert und verfeinert werden.

Die Arbeiten befördern nicht nur die methodische Reifung des Forschungszweigs, sondern schaffen auch die Voraussetzungen für Folgestudien. Gerade für die Gentrification-Forschung ist dies ein zentraler Vorteil, die nur so dem prozessualen Charakter der Aufwertung von Wohngebieten methodisch gerecht werden kann. Die detaillierte Untersuchung von Qualifikationsarbeiten

15 Ein prominentes Beispiel ist die Arbeit „Neighboorhood Renewal. Middleclass Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods“ von Phillip L. Clay (1979). Dieser zitiert bei der Formulierung des sehr einflussreichen Phasenmodells der Gentrification die Masterarbeit „The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification“ von Timothy Pattison (1977).

stellt somit gleichzeitig die Erhebung einer wertvollen Ressource für die Stadtsoziologie und besonders für die Gentrification-Forschung dar.

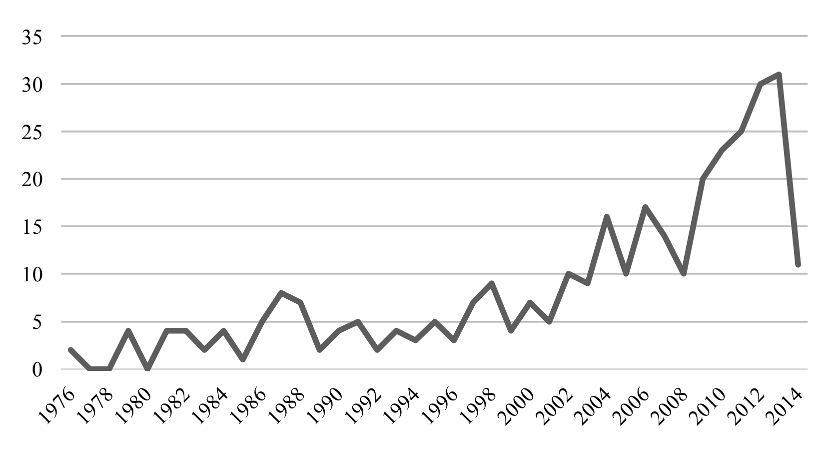
4 Die Qualifikationsarbeiten der deutschen Gentrification-Forschung

Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist es, einen Überblick über die an deutschen Hochschulen seit 1980 entstandenen Qualifikationsarbeiten zu geben. Dazu werden zunächst die Ergebnisse der in Abschnitt 2 erläuterten Recherche vorgestellt, um zu klären wann, wo und in welchem Umfang Qualifikationsarbeiten zur Gentrification entstanden sind (Abschnitt 4.1). Im darauf folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der detaillierten Auswertung der 70 Qualifikationsarbeiten vorgestellt. Diese sind zusammengefasst nach Fragestellungen, theoretischen Konzepten, Methoden, Daten, Untersuchungsgebieten und empirischen Befunden (Cross-Case-Analyse). Ziel der detaillierten Auswertung ist es, studienübergreifende Muster und Typen innerhalb der Kategorien aufzudecken. Abschnitt 4.2.2 geht dabei der Frage nach, welche theoretischen Konzepte in den Qualifikationsarbeiten der deutschen Gentrification-Forschung verwendet werden. Abschnitt 4.2.5 bis Abschnitt 4.2.8 widmen sich den empirischen Befunden zum sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Wandel. Diese werden insbesondere im Hinblick auf übereinstimmende Ergebnisse untersucht. Ein Zwischenfazit ordnet die Ergebnisse der Qualifikationsarbeiten ein (Abschnitt 4.3), bevor diese im darauf folgenden Abschnitt mit der publizierten Literatur zusammengeführt werden.

4.1 Umfang der Qualifikationsarbeiten

Die Recherche nach den in Abschnitt 2 genannten Kriterien ergab einen Fundus von 327 Arbeiten. Im Folgenden werden sie in einer ersten Übersicht anhand des Jahres ihrer Einreichung, der untersuchten Städte sowie des Typs der erworbenen Qualifikation dargestellt.

Abbildung 3: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr



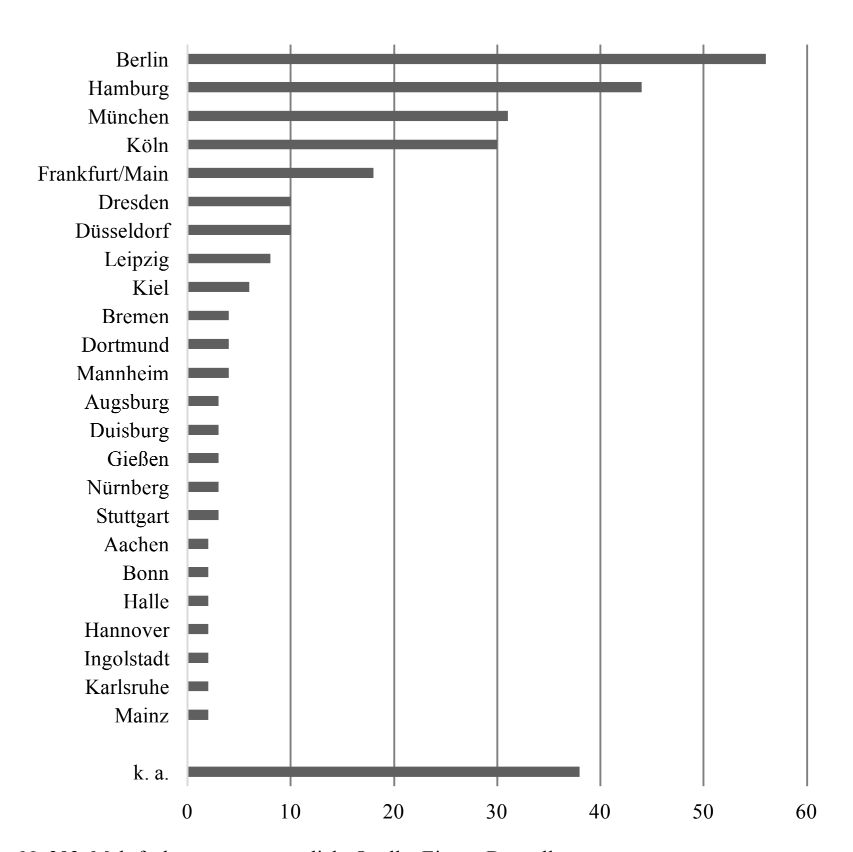
N=327, Quelle: Eigene Darstellung

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich wird, wurden bis zur Mitte der 1980er Jahre nur sehr wenige relevante Arbeiten erfasst. Ende der 1980er Jahre steigt dann die Zahl der Qualifikationsarbeiten etwas an, geht aber Anfang der 1990er Jahre wieder zurück. Seit Ende der 1990er Jahre zeigt sich mit kleineren Schwankungen eine stetige Zunahme der Qualifikationsarbeiten. Für die steigende Zahl an Arbeiten können mehrere Ursachen angeführt werden. Zunächst haben sich die Anzahl der Studierenden und damit gleichzeitig die Anzahl der möglichen Qualifikationsarbeiten seit Beginn des Untersuchungszeitraums 1980 stark erhöht. Hinzu kommt die Verdopplung potenziell möglicher Qualifikationsarbeiten durch die Umstellung der Studienabschlüsse auf das Bachelor-/Mastersystem ab 2007 sowie die verbesserte Verfügbarkeit von Arbeiten durch die Onlinedokumentation und elektronische Archivierung. Auch die gesteigerte öffentliche Bedeutung des Themas führt zu erhöhter Aufmerksamkeit in der Lehre und damit auch bei den Studierenden; Seminare zum Thema können als Grundstein für eine Arbeit dienen.

Der erste Höhepunkt zwischen den Jahren 1986 und 1989 ist maßgeblich geprägt durch die Tätigkeit zweier Forschergruppen in Hamburg und München. Jürgen Friedrichs und Jens Dangschat führten ab 1987 in Hamburg eine Serie von Untersuchungen zur Gentrification in innerstädtischen Wohngebieten durch. Zeitgleich entstehen unter Leitung von Günter Heinritz und Christian Ganser an der Ludwig-Maximilian-Universität München Arbeiten zu den Themen Wohnungsumwandlung, Stadterneuerung, Wohnungsspekulation und durch Neubau evozierten Bevölkerungswandel in innerstädtischen Gebieten.

Zwischen 1997 und 2000 kommt es zu einem erneuten Anstieg der Anzahl von Arbeiten. In diesem Zeitraum existiert kein räumlicher Schwerpunkt der Untersuchungen. Ganz im Gegenteil: die Bedeutung von Hamburg und München als Untersuchungsgebiete hat sich zu Gunsten von ostdeutschen Städten und Berlin verschoben. Auch die Entstehungsorte der Arbeiten haben sich diversifiziert. Grund für die Belebung der Debatte könnte der 1996 von Friedrichs und Kecskes herausgegebene Sammelband sein, in dem wichtige Forschungsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten dokumentiert sind.

Abbildung 4: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten

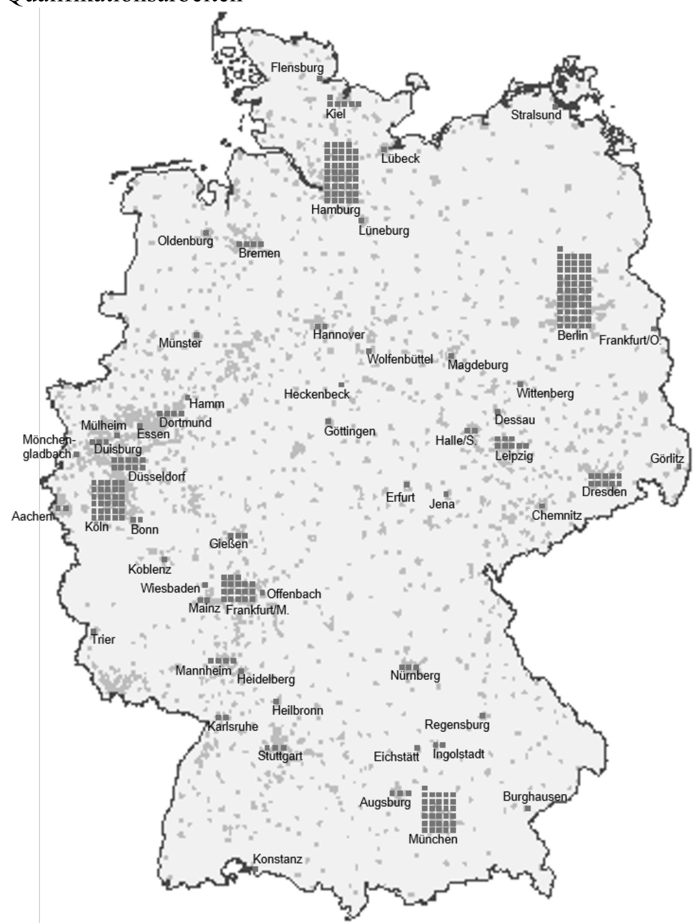


N=292, Mehrfachnennungen möglich, Quelle: Eigene Darstellung

Die räumliche Verteilung der untersuchten Städte in Deutschland zeigt eine Konzentration auf Berlin, Hamburg, München und Köln. Lediglich drei der 56

Arbeiten zu Berlin sind vor 2000 entstanden. Arbeiten, deren Untersuchungsgebiete hingegen in Hamburg, München und Köln liegen, sind gleichmäßiger über den Beobachtungszeitraum verteilt. Ein genauerer Blick auf die Berliner Arbeiten zeigt, dass deren Untersuchungsgebiete überwiegend in Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln liegen. Weitere Städte, in denen eine vergleichsweise hohe Zahl von Untersuchungen durchgeführt wurde, sind Frankfurt/Main, Düsseldorf, Dresden und Leipzig (Abbildung 5).

Abbildung 5: Räumliche Verteilung der untersuchten Städte der erfassten Qualifikationsarbeiten



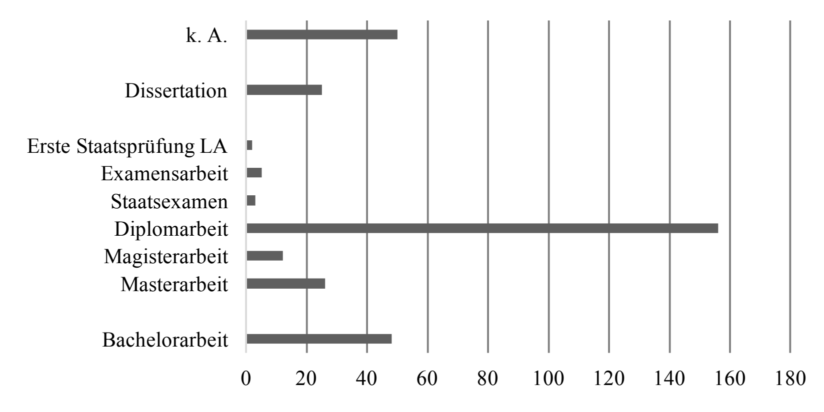
N=287, Mehrfachnennungen möglich, ohne Arbeiten zu Deutschland oder Bundesländern, Kartierung: Jan Glatter

Sechs Arbeiten legen kein spezifisches Untersuchungsgebiet innerhalb einer Stadt fest, sondern widmen sich der Gentrification oder verwandten Themenstellungen auf nationaler Ebene. Hierunter fallen zum Beispiel Fragestellungen zum Ost-West-Vergleich (Bluhm 1999; Kukuk 2013) oder zur Portfolioanalyse von Immobilieninvestitionsfirmen (Becker 2009).

Ausgenommen aus der Darstellung in Abbildung 4 sind Städte, in denen nur eine Untersuchung durchgeführt wurde. Dabei handelt es sich um:

- Burghausen,
- Chemnitz,
- Dessau,
- Eichstätt,
- Erfurt,
- Essen,
- Flensburg,
- Frankfurt/Oder,
- Görlitz,
- Göttingen,
- Hamm,
- Hannover,
- Heckenbeck,
- Heidelberg,
- Heilbronn,
- Ingolstadt,
- Jena,
- Koblenz,
- Konstanz,
- Lübeck,
- Lüneburg,
- Magdeburg,
- Mönchengladbach,
- Mülheim an der Ruhr,
- Münster,
- Offenbach,
- Oldenburg,
- Regensburg,
- Stralsund,
- Trier,
- Wiesbaden,
- Wittenberg und
- Wolfenbüttel

Abbildung 6: Erfasste Qualifikationsarbeiten nach Art der Qualifikation



N=327, Quelle: Eigene Darstellung

Von den erfassten Qualifikationsarbeiten führten 156 zum Erwerb eines Diploms (Abbildung 6). Da die Diplomstudiengänge ebenso wie die Magisterstudiengänge in den deutschen Universitäten ausliefen, ist die Zahl über die Zeit rückläufig, entsprechend nahm die Anzahl der Bachelor- und Masterarbeiten ab 2010 stark zu; die 25 Dissertationen[16] sind über den gesamten Untersuchungszeitraum gleichmäßig verteilt.

4.2 Beschreibung der untersuchten Qualifikationsarbeiten

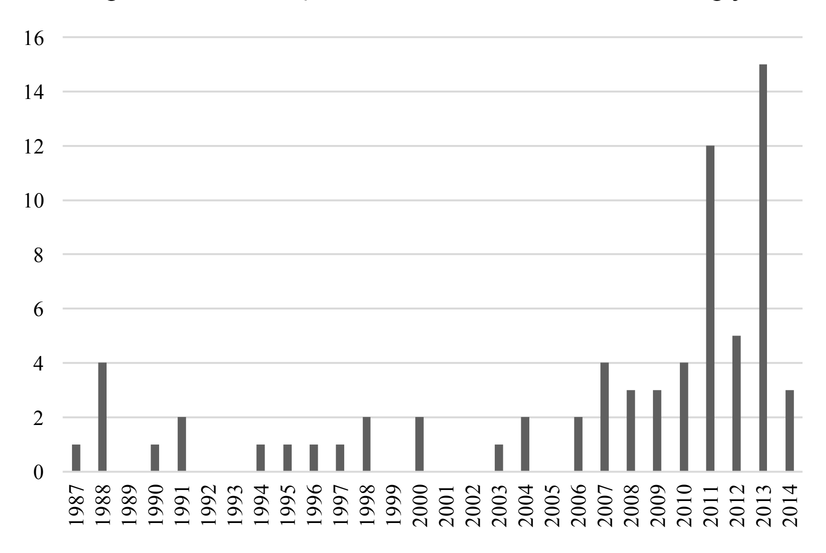
Von den 327 erfassten Qualifikationsarbeiten konnten 70 bezogen und untersucht werden. Ein Großteil der in diese detaillierte Betrachtungsweise eingegangenen Arbeiten stammt aus dem Zeitraum ab dem Jahr 2010. Unzugängliche Archive und personelle Umbesetzung von Lehrstühlen und Professuren erschwerten das Auffinden und das Beziehen insbesondere älterer Qualifikationsarbeiten. Das Jahr 1988 ist eine Ausnahme, hier handelt sich um Qualifikationsarbeiten, die im Rahmen der ersten deutschen Untersuchung zur Gentrification in Hamburg entstanden. Diese sind vollständig im Institut für Soziologie

16 Dissertationen müssen in der Regel veröffentlicht werden. Da dies jedoch nicht immer mit einer allgemeinen Zugänglichkeit bzw. Bekanntheit der Arbeit verbunden ist, insbesondere im Falle einer Veröffentlichung in der jeweiligen Universitätsbibliothek, werden sie hier mit aufgeführt.

und Sozialpsychologie der Universität zu Köln archiviert (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Ein räumlicher Abgleich mit der Gesamtheit der erfassten Qualifikationsarbeiten zeigt, dass es hinsichtlich der zur Untersuchung ausgewählten und der tatsächlich verfassten Arbeiten keine größeren Verzerrungen gibt (vgl. Abbildung 3 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Ein erhöhter Umfang erfasster Qualifikationsarbeiten korrespondiert räumlich wie zeitlich mit einem erhöhten Umfang der Arbeiten, die in die Untersuchung eingegangenen sind. Die einzige Ausnahme ist die Ludwig-Maximilian-Universität München, dort bestand keine Möglichkeit die aufgelisteten Qualifikationsarbeiten des Sozialgeographischen Instituts zu beziehen.

Abbildung 7: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach Erscheinungsjahr



N=70, Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 8: Untersuchte Qualifikationsarbeiten nach untersuchten Städten

16
14
12
10
8
6
4
2
0

Aachen
Berlin
Bonn
Dresden
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Frankfurt/Oder
Gießen
Görlitz
Halle
Hamburg
Heckenbeck
Koblenz
Köln
Konstanz
Leipzig
Lübeck
Lüneburg
Mainz
Mannheim
München
Münster
Stuttgart
Trier
Wiesbaden

N=70, Quelle: Eigene Darstellung

Die weitere Auswertung der Arbeiten orientiert sich an der Beschaffenheit des Codesystems und behandelt die Fragestellungen (Abschnitt 4.2.1), Theorien (Abschnitt 4.2.2), Methoden (Abschnitt 4.2.3), Untersuchungsgebiete (Abschnitt 4.2.4) und empirische Befunde der untersuchten Arbeiten. Den Dimensionen entsprechend, unterteilen sich diese in soziale (Abschnitt 4.2.5), bauliche (Abschnitt 4.2.6), gewerbliche (Abschnitt 4.2.7) und symbolische (Abschnitt 4.2.8) Aspekte der Gentrification. Diese werden anhand der in den untersuchten Arbeiten verwendeten Indikatoren dargestellt. Befunde zur Verdrängung (Abschnitt 4.2.9), zu Konflikten und Protesten (Abschnitt 4.2.10) und zu Steuerungsmaßnahmen (Abschnitt 4.2.11) werden ebenfalls dargestellt.

4.2.1 Fragestellungen

In 64 der untersuchten Qualifikationsarbeiten gibt es eine erkennbare Fragestellung, diese können in sechs Gruppen untergliedert werden. Die Mehrheit der Untersuchungen geht dabei der Frage nach, ob es im Untersuchungsgebiet zu Gentrification gekommen oder ob aktuell ein Prozess der Gentrification erkennbar ist. Häufig untersuchen die Arbeiten dabei die Rolle von Akteuren der Gentrification. Ein marginaler Teil der Untersuchungen widmet sich dem

räumlichen Charakter der Gentrification, der Steuerung beziehungsweise Einflussnahme durch die Politik oder definitorischen Aspekte des Konzeptes.

Die am häufigsten auftretende Frage richtet sich darauf, ob Gentrification im Untersuchungsgebiet vorkommt (Kemper 1987; Rüber 1990; Padberg 1995; Eder 1996; Hermann 1998; Zischner 2003; Kühnel 2004; Förste 2007; Hapke 2007; Rössler 2007; Zinner 2007; Jänen 2009; Lehlt 2009; Meinhard 2010; Paas 2010; Chrzanowski 2011; Dammköhler 2011; Holst 2011; Morka 2011; Wasitschek 2011; Klein 2012; Lier 2012; Linkies 2012; Slawinski 2012; Weiland 2012; Alt 2013; Büchler 2013; Dicks 2013; Franz 2013; Gabriel 2013; Guder 2013; Heil 2013; Moldenhauer 2013; Vogelmann 2013; Kastner 2014; Ruedi 2014) oder nicht (Brombach 2000)[17]. Diese unterteilen sich in Arbeiten, die sich eher mit der Suche nach Gentrification allgemein auseinandersetzen und denjenigen, die gezielt eine oder mehrere der vier Dimensionen der Gentrification untersuchen. Werden die Dimensionen nicht explizit angesprochen, werden zumindest Indikatoren genannt, die auf die jeweilige Dimension schließen lassen. Beispielsweise kann die Frage ‚Kommt es zu einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen?' als Hinweis für die Untersuchung der baulichen Dimension gedeutet werden. Zum Teil verwenden Arbeiten nicht den Begriff ‚Gentrification'. Sie sprechen von ‚Transformation', ‚demografischem', ‚sozialkulturellem' oder ‚baustrukturellem' Wandel, von ‚innerstädtischer Revitalisierung' oder von ‚erhaltender Sanierung'. Die im Rahmen der Fragestellung untersuchten Prozesse sind dabei zumeist mit denen identisch, die explizit als Gentrification bezeichnet werden.

Einhergehend mit der Suche nach Gentrification ist die Frage nach der Charakterisierung eben dieser. Viele Arbeiten fragen dabei nach Gentrification als Prozess, verwenden jedoch weder die Methoden noch die Daten, um sich dem Phänomen als Prozess anzunähern.

Spezielle Untersuchungen widmen sich eines ursächlichen Faktors beim Prozess der Aufwertung des Gebietes. Claessen (1988) untersucht die Auswirkungen eines Sanierungsgebietes auf den Wandel eines benachbarten Nicht-Sanierungsgebietes. Herrmann (1991) widmet sich den Auswirkungen einer Verlagsniederlassung auf die benachbarte Neustadt in Hamburg. Przadka (2011) geht der Frage nach, ob die Berliner Marthashöfe, eine Neubauanlage im Prenzlauer Berg, den Gentrificationprozess weiter vorantreiben. Solisch (2012) und Gabriel (2013) betrachten den Neubau im Rheinauhafen in Köln und dessen Auswirkungen auf das benachbarte Severinsviertel. Die Einflüsse eines bereits gentrifizierten Gebietes auf ein angrenzendes Gebiet untersuchen Dammköhler (2011) am Beispiel des Dresdner Hechtviertels in Nachbarschaft

17 Brombach (2000) stellt die Hypothese auf, dass es in Stuttgart aufgrund weitreichender kommunaler Eingriffe nicht zu einer Gentrification gekommen ist.

zur Äußeren Neustadt und Zischner (2003) am Beispiel von Leipzig Connewitz, das direkt an die Südvorstadt angrenzt. Einen Schritt weiter geht Guder (2013), die nach dem Einfluss der nahegelegenen Stadt Hamburg auf die Aufwertung eines Quartiers in Lüneburg fragt.

Andere Arbeiten setzen das Vorhandensein und den Ablauf einer Gentrification als gegeben voraus. Sie platzieren ihre Untersuchung im Kontext einer angenommenen Gentrification, um ihre Fragestellung auf die am Prozess beteiligten Akteure zu fokussieren. Der Akteurskanon der untersuchten Arbeiten geht dabei über das hinaus, was in den ‚klassischen' Gentrificationstudien der späten 1980er Jahre in Deutschland darunter verstanden wurde.[18] Diese Fragestellungen beziehen sich auf Investoren, Hauskäufer, Familien, Unternehmer, Händler oder abstrakter auf ‚Haushalte' oder ‚Bewohner' (Padberg 1995; Brombach 2000; Kühnel 2004; Kellermann 2006; Hapke 2007; Förste 2007; Zinner 2007; Jänen 2009; Lehlt 2009; Celik 2010; Lehner 2010; Brettel 2011; Funk/Redeker 2011; Wasitscheck 2011; Lier 2012; Dicks 2013; Gabriel 2013; Küpper 2013; Moldenhauer 2013; Rietdorf 2013; Kastner 2014). Sie behandeln folgende Themen:

- die Rolle von Akteuren im Prozess der Gentrification,
- die Charakterisierung der Akteure über Lebensstile, Herkunft, soziale Kontakte, Wohnsituation,
- die Wahrnehmung der Gentrification durch die Akteure,
- der Umgang mit Gentrification innerhalb der Nachbarschaft,
- die Analyse der Argumente der jeweiligen Akteure im Diskurs um Gentrification,
- der Zuzugsgrund beziehungsweise die Motivation der Akteure, in das Gebiet zu ziehen beziehungsweise in dem Gebiet zu investieren,
- die Nutzung von Gastronomie/Einzelhandel durch die Akteure und
- die Verdrängungsgefährdung einzelner Gruppen im Rahmen der Gentrification.

Einige Autoren fragen zudem nach der genauen Verortung der Gentrification im Untersuchungsgebiet. Sie widmen sich dem räumlichen Charakter des Prozesses, indem sie nach Ballungen von sozialer, baulicher, gewerblicher und symbolischer Aufwertung suchen (Alisch 1988; Holst 2011; Kastner 2014).

18 Die erste theoretisch und methodisch vergleichbare Gruppe an Qualifikationsarbeiten wurde durch das Forschungsprojekt „Wandel in der inneren Stadt von Hamburg", das von Jürgen Friedrichs und Jens Dangschat 1988 durchgeführt wurde, erzeugt. Diese bedienten sich den Theorien der Sozialökologie, versuchten daher den Wandel des Gebietes über eindringende und ausziehende Bevölkerungsgruppen zu operationalisieren. Die wichtigsten Gruppen waren dabei die Pioniere und Gentrifier.

Vereinzelt existieren Untersuchungen, die zwei oder mehr Gebiete unter bestimmten Aspekten miteinander vergleichen (Ehrlicher 1997; Kühnel 2004; Zinner 2007; Büchler 2013; Dicks 2013; Üblacker 2013; Dlugosch 2014). Arbeiten, die eine gesamtstädtische Übersicht über Gentrification-Quartiere oder die historische Entwicklung bieten, finden sich nur selten (Böhmer 2013; Büchler 2013). Eine Untersuchung löst sich von der üblichen Konzentration auf ein städtisches Teilgebiet und begibt sich auf die deutschlandweite Suche nach ländlicher Gentrification (Lier 2012).

Ein Aspekt, der sich im gesamten Beobachtungszeitraum findet, ist die Frage nach der Rolle der kommunalen Verwaltung im Prozess der Gentrification. Erste Arbeiten aus den späten 1980er Jahren stellen die Frage nach den Auswirkungen von Sanierungssatzungen auf die betrachteten Gebiete (Kemper 1987; Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990) oder auf benachbarte Nicht-Sanierungsgebiete (Claessen 1988). Es geht hier vorrangig um die Evaluation planerischer und städtebaulicher Ziele. Der Begriff Gentrification spielt dabei, wenn überhaupt, noch eine untergeordnete Rolle. Nach 2000 ist eine Differenzierung der Fragestellung festzustellen; weiterhin geht es um die Evaluation städtebaulicher Maßnahmen (Brombach 2000; Kühnel 2004; Geßner 2008), zum Teil aber auch um deren Effekte auf den Charakter der gewerblichen Ausprägung eines Gebiets (Barez 2000; Rössler 2007). Zunehmend wird Gentrification als städtischer Entwicklungstrend erkannt. Es wird einerseits danach gefragt, wie diese zu fördern sei (Hapke 2007; Lehlt 2009), aber auch, wie sie sich steuern lässt (Heil 2013; Ruedi 2014). Auch das Bund-Länder-Förderprogramm ‚Soziale Stadt' gerät in den Fokus der Untersuchungen (Alt 2013; Kastner 2014).

Äußerst selten beziehen sich die formulierten Fragestellungen auf Zusammenhänge zwischen mehreren Dimensionen der Gentrification, wie beispielsweise Zischner (2003), die den Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Aufwertung untersucht. Vereinzelt diskutieren Autoren im Rahmen der theoretischen Aufbereitung des Forschungsstandes definitorische Aspekte der Gentrification (Chrzanowski 2011; Slawinski 2012; Boehmer 2013) oder deren Anwendbarkeit auf den ostdeutschen Raum (Eder 1996; Zischner 2003).

Letztendlich verdeutlicht die zusammenfassende Untersuchung der Qualifikationsarbeiten eine Beschränkung auf jeweils ein Untersuchungsgebiet. Nur sehr wenige Arbeiten vergleichen mehrere Gebiete oder versuchen gesamtstädtische Übersichten zu erstellen. Es gibt keine Fragestellung, die die Ursachen für den gebietsbezogenen Wandel auf einer übergeordneten Ebene wie der des Nationalstaats sucht. Sich wandelnde Lebensstile oder globalisierte Finanzmärkte spielen in den Fragestellungen der Qualifikationsarbeiten keine Rolle. Mit der Verdrängung von Bewohnern, die von einigen Forschern zum notwendigen Bestandteil einer Definition von Gentrification erklärt wird, beschäftigen sich die Fragestellungen, wenn überhaupt, nur implizit. Auch hier

ist die Ursache in der Komplexität und Operationalisierung des Konzepts zu vermuten.

4.2.2 Theorien und Konzepte

In der Aufbereitung des Forschungsstandes beginnen die Qualifikationsarbeiten mit einem Definitionsdiskurs, an dessen Ende nur selten eine klare Position zu einer der diskutierten Definitionen bezogen wird. Das Marktmodell ist dabei nach wie vor die zentrale Referenz der ursächlichen Erklärung der Gentrification. Die Annahmen der Rent- und Value-Gap Theorien werden regelmäßig wiedergegeben aber nie getestet. Zu Beschreibung des Verlaufs einer Gentrification dienen vor allem das Vier-Phasen-Modell (Friedrichs 2000) und der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus (Dangschat 1988). Vierzehn Qualifikationsarbeiten verwenden eine operationale Definition der Akteure der Gentrification um die Anteile dieser im Untersuchungsgebiet zu messen. Die Übrigen bedienen sich qualitativer Beschreibungen oder arbeiten nicht mit diesem Konzept.

Die Theorien und Konzepte der Gentrification erscheinen mit Ausnahme der Begleitkonzepte (Abschnitt 4.2.2.5) sehr einheitlich in den untersuchten Qualifikationsarbeiten. Die folgenden Abschnitte zeigen eine Zusammenfassung der Theoriebezüge der Autoren. Nach den Definitionen der Gentrification (Abschnitt 4.2.2.1) werden Erklärungen für Gentrification (Abschnitt 4.2.2.3), Modelle zum Verlauf der Gentrification (Abschnitt 4.2.2.3) und Akteursdefinitionen (Abschnitt 4.2.2.4) dargestellt.

Definitionen

Seit der Übertragung des Begriffs Gentrification aus dem anglo-amerikanischen Raum hat sich seine definitorische Bandbreite stark erweitert. Aus der Gesamtbetrachtung aller von den Arbeiten verwendeten und erwähnten Definitionen ist ersichtlich, dass eine Definition von Gentrification immer mindestens eines der vier folgenden Merkmale enthält:

- Soziale Aufwertung: der Austausch einer statusniedrigen Bewohnerschaft durch eine statushöhere (Friedrichs 1996; Glatter 2007), die Veränderung der Konsumgewohnheiten (Häußermann 1990) oder die (direkte und indirekte) Verdrängung der ursprünglich Ansässigen (Marcuse 1982; Holm 2006). Während im deutschsprachigen Diskurs von einem Eindringen der Mittel- und Oberschicht gesprochen wird (Dangschat 1988) bedienen sich anglo-amerikanische Autoren des Klassenbegriffs (Glass 1964).

- Bauliche Aufwertung: diese beinhaltet die baulich-materielle Komponente: Sanierung, Bausubstanz, Wohnqualität und die immobilienwirtschaftliche Komponente: Reinvestitionen in das Gebiet (Davidson/Lees 2005), Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Mietentwicklung (Hamnett/Randolph 1986).
- Gewerbliche Aufwertung: die Infrastruktur im Gebiet verändert sich in dem Sinne, dass sie sich zum Beispiel den Konsumgewohnheiten der neuen Bewohner anpasst (Beauregard 1986; Krajewski 2006)
- Symbolische Aufwertung: das Gebiet durchläuft einen kulturellen Wandel, der zu einer positiveren öffentlichen Wahrnehmung und Bewertung führt (Krajewski 2006).

Einige Autoren rahmen ihre Definition durch zusätzliche Bedingungen, die zur Feststellung einer Gentrification erfüllt sein müssen. Diese beziehen sich auf die räumliche Verortung des Phänomens, das nur in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten, insbesondere Arbeiterquartieren (Häußermann 1990), zu finden sei, oder sich nur auf Bestandsquartier (Glatter 2007) oder Wohngebiete (Friedrichs 1996) beziehe. Ausgeschlossen werden hierdurch zunächst randstädtische Aufwertungsphänomene und Revitalisierungen von Brachen. Gemeinsam haben alle Definitionen den räumlichen Bezug auf die Ebene des Quartiers, Viertels oder der Nachbarschaft. Ergo erlaubt keine der Definitionen eine gleichzeitige Aufwertung des gesamten Stadtgebietes.

Während die Qualifikationsarbeiten von 1987/88 noch ausschließlich solitäre und duale Definitionen verwenden, die die Betrachtung der sozialen und baulichen Dimension eines Gebietes beinhalten, arbeitet Herrmann im Jahr 1991 erstmals mit einer Definition, die die gewerblichen Veränderungen im Gebiet mit einbezieht.

Bis heute finden singuläre (13 Verwendungen) und duale (8 Verwendungen) Definitionen, die den sozialen respektive den sozialen und baulichen Wandel berücksichtigt, die häufigste Erwähnung und auch die häufigste Anwendung. Dieser Befund spiegelt sich auch in den von den betrachteten Arbeiten mehrheitlich untersuchten baulichen und sozialen Dimensionen wider. Studentische Arbeiten neigen dazu, aus dem Pool möglicher Definitionen diejenige auszuwählen, deren Bestandteile sie am ehesten empirisch überprüfen können.

Ein erhöhter expliziter Einbezug der gewerblichen und symbolischen Bestandteile einer Definition von Gentrification ist seit der Publikation der Arbeiten von Krajewski (2006) und Glatter (2007) zu beobachten. Beide dienen bei einer holistischen Herangehensweise als Referenz. Auch vor 2006 gibt es Arbeiten, die sich mit dem infrastrukturellen Wandel eines Gebiets auseinandergesetzt haben. Diese firmieren jedoch selten unter dem Label der Gentrification, sondern untersuchen die Auswirkungen von zum Beispiel Altstadtsanierungen auf die Gewerbestruktur (Rüber 1990).

Keine der betrachteten Arbeiten, die sich explizit mit Gentrification beschäftigen, kommt ohne eine umfassende Diskussion der Begriffsvielfalt aus. Wenige Autoren beziehen am Ende einer solchen Diskussion Stellung zu einer der Definitionen, was gleichzeitig die Urteilskraft über den in der Empirie beobachteten Prozess schwächt (Abschnitt 2.3).

Erklärungen

Bei der Aufbereitung der Ursachen für Gentrification wird in der Regel auf die Komponenten des Marktmodells Bezug genommen. Auf der Angebotsseite werden ausnahmslos die Theorien der Rent Gap (Smith 1979) und Value Gap (Hamnet/Randolph 1986) zitiert. Sekundärzitationen stammen dabei von Blasius (1993) Friedrichs (1996), Helbrecht (1996), Kecskes (1997), Bernt (1998), Bernt und Holm (2002), Krajewski (2004) und Holm (2012).

Die Nachfrageseite stützt sich auf eine breite Mischung aus den Ideen der postindustriellen Gesellschaft (Bell 1973; Ley 1980, 1981, 1986), dem Wandel der Lebensstile, der Arbeitswelt und den damit zusammenhängenden Komsumptions- und Wohnpräferenzen (Droth/Dangschat 1985; Dangschat 1988; Blasius/Dangschat 1990; Blasius 1990; Dangschat/Blasius 1994; Helbrecht 1996; Friedrichs 2000; Holm 2012). Die Autoren beziehen sich außerdem auf die Diskussion um die ‚neue' Mittelschicht (Ley 1994; Dangschat 1988) oder die „neuen Urbaniten" (Häußermann/Siebel 1987) als Nachfrager innerstädtischen Wohnraums.

Einen Bedeutungsverlust erlitten Erklärungen, die Gentrification als eine ‚Soziale Bewegung' ansehen (London/Palen 1984). Dieser Erklärungsstrang taucht hauptsächlich in den Hamburger Arbeiten der späten 1980er Jahre auf (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991).

Einen Bedeutungsgewinn erfährt der Einbezug des Handelns stadtpolitischer Akteure (Holm 2012). In dem Maße, zu dem Gentrification als allgemeinen Trend der Stadtentwicklung erkannt wird, steigt der Bedarf der Kommunen an Steuerungsmöglichkeiten. Dieses potenzielle Wiedererstarken der kommunalen Einflussnahme spiegelt sich zum Teil in den Erklärungen für Gentrification, zum Beispiel dann, wenn das Programm Soziale Stadt hinsichtlich seines Einflusses auf die Aufwertung eines Gebietes untersucht wird (Kastner 2014).

Angebot und Nachfrage sind als Komponenten des Marktmodells nach wie vor die wichtigste Referenz in der Erklärung der Gentrification. Insbesondere die angebotsseitige Erklärung zehrt seit dem Aufkommen der Gentrification-Forschung in den späten 1980er Jahren konsequent von Wiedergabe der Rent- und Value-Gap. Beide Konzepte bleiben in den betrachteten Studien ungetestet. Diese Stagnation in der theoretischen Entwicklung der Ursachenbeschrei-

bung ist zum Teil auf die Fragestellungen der untersuchten Qualifikationsarbeiten zurückzuführen, welche sich hauptsächlich der gebietsbezogenen Ursachenforschung widmen (Abschnitt 4.2.1).

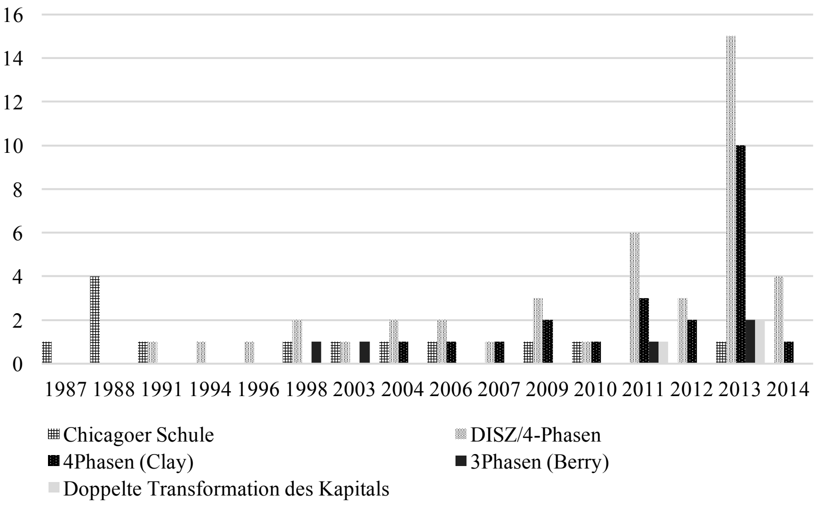
Verlaufsmodelle

Insbesondere die Arbeiten des Hamburger-Clusters, die um die erste deutschen Gentrification-Studie herum entstanden sind, beziehen sich explizit auf die Theorien des Wandels von Nachbarschaften der Chicagoer Schule um den Verlauf der Aufwertung eines Gebietes zu erklären (McKenzie 1924; Park 1936; Hoover/Vernon 1959). Zu späteren Zeitpunkten greifen Autoren zum Zwecke der theoretischen Fundierung hauptsächlich auf die für den deutschen Kontext aufbereiteten Verlaufsmodelle zurück: Doppelter-Invasions-Sukzessions-Zyklus von Dangschat (1988) und das Vier-Phasen-Modell nach Friedrichs (2000). Die Bedeutung der anglo-amerikanischen Herkunft dieser Aufbereitungen nimmt dadurch ab, da sich die Autoren der Qualifikationsarbeiten fortan hauptsächlich auf die deutschsprachige Literatur stützen. Abbildung 9 veranschaulicht den Verlauf der Rezeption verschiedener Erklärungsmodelle zum Verlauf anhand der in den theoretischen Abschnitten der Qualifikationsarbeiten kodierten Segmente zu den jeweiligen Modellen. Die Fallzahl ist dabei geringer, da nur Arbeiten, die sich explizit der Untersuchung der Gentrification widmen, auch Modelle in ihren theoretischen Abschnitten berücksichtigen.

Einzig das Vier-Phasen-Modell von Clay aus dem Jahr 1979 taucht in den Arbeiten weiterhin als theoretische Fundierung auf. Das von Berry formulierte Drei-Phasen-Modell hat sich nicht durchgesetzt. Das Konzept der doppelten Transformation des Kapitals, dass zunächst von einer Übertragung individuellen kulturellen Kapitals auf einen Raum und dessen anschließender Inwertsetzung in Form ökonomischen Kapitals ausgeht, wird in den untersuchten Qualifikationsarbeiten nur selten herangezogen. Erstmalig von Zukin 1989 formuliert, wurde es von Holm (2012) in den deutschen Diskurs übertragen.



Abbildung 9: Rezeption ausgewählter Autoren/Schulen in Qualifikationsarbeiten



Quelle: Eigene Darstellung

Die zusammenfassende Betrachtung zeigt, dass die in den Qualifikationsarbeiten rezipierten Modelle zum Verlauf der Gentrification allesamt amerikanische Wurzeln haben. Durch die Aufbereitung für den deutschen Kontext im Rahmen mehrerer Sammelbände und Aufsätze erlangten die Modelle bei Autoren von Qualifikationsarbeiten steigende Bekanntheit. Gleichzeitig führte dies zu einer Entkoppelung dieser Verlaufsmodelle von ihren Ursprüngen in der Chicagoer Schule.

Definitionen der Akteure der Gentrification

Neben der theoretischen Diskussion von Definitionen, Ursachen und Verlauf beschäftigen sich zahlreiche Arbeiten mit den Akteuren der Gentrification. Zumeist handelt es sich hierbei um ‚Pioniere' und ‚Gentrifier', deren Eindringen in das Untersuchungsgebiet auch in den Formulierungen des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus (Dangschat 1988) und des Vier-Phasen-Modells (Friedrichs 2000) zentral sind. Aus der erstmaligen Operationalisierung der sozialen Aufwertung über die Anteile der beiden Akteure an der Gebietsbevölkerung (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991) haben sich in den drauf folgenden 25 Jahren Variationen hinsichtlich sozialstatistischer Grenzwerte gebildet (Tabelle 1, Tablle 2). Uneinig-

keit herrscht darüber, ob Pionier- und Gentrifierhaushalte kinderlos sein müssen. Außerdem sind die Einkommensgrenzen der Akteure im Zeitverlauf uneinheitlich, was unter anderem auf die Ausdehnung auf ostdeutsche Untersuchungsräume zurückzuführen ist.

Tabelle 1: Operationale Definitionen der Pioniere

Autor (Jahr)	Alter	Bildung	HH-Größe	+Kinder	Einkommen
HH-Cluster (alle 1988)[19]	18–35	>Abitur	Bel.	Nein	<1999 DM
Herrmann (1991)	18–35	>Abitur	Bel.	Nein	<2250 DM
Eder (1996)[20]	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<2000 DM
Zischner (2003)[21]	18–35	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro
Kellermann (2006)	18–34	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro
Chrzanowski (2011)[22]	18–35	>Abitur	Bel.	Nein	<1000 Euro
Dammköhler (2011)[23]	18–34	>Abitur	Bel.	Ja	<1000 Euro

19 Die Qualifikationsarbeiten von Alisch, Bathsteen, Claessen und Martens/Langeloh sind 1988 als Ausgliederungen aus der Untersuchung dreier innerstädtischer Hamburger Gebiete unter der Betreuung von Jürgen Friedrichs entstanden. Da diese Arbeiten aufgrund identischer Definitionen und Methoden ein hohes Maß an Vergleichbarkeit aufweisen, werden sie hier gemeinsam unter ‚HH-Cluster' aufgeführt.

20 Eder bedient sich der Definition von Blasius (1993), bei der Alters- und Einkommensgrenze von der Haushaltsgröße abhängen. Die hier dargestellten Werte beziehen sich auf einen Einpersonenhaushalt.

21 Zischner (2003) nimmt eine kleinteiligere Akteursdefinition vor. Sie unterscheidet zwischen Pionieren, X-Pionieren, (sonstiger) jüngere Generation, Gentrifier, mittlere Generation und ältere Generation. In den Tabellen 2 und 3 sind die Definitionen der Pioniere und Gentrifier dargestellt. Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf einen Einpersonenhaushalt.

22 Chrzanowski (2011) verwendet die Akteursdefinition von Krajewski 2006. Er lässt mit der Begründung, dass auch Familien Akteure der Gentrification sein können, die Elternschaft bei Gentrifiern zu.

23 Dammköhler (2011) berechnet die Anteile der Akteure anhand zweier Definitionen, die er gegenüberstellt. Die hier abgebildete Definition entspricht der Untersuchung von Harth et al. (1996) in Magdeburg.

Büchler (2013)[24]	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<1250 Euro
Dicks (2013)	<35	>Abitur	Bel.	Nein	<1250 Euro
Guder (2013)[25]	18–36	>Abitur	Bel.	Nein	<1500 Euro
Flier (2014)	<35	>Abitur	Bel.	Ja	<1250 Euro

Vereinfachte Darstellung, Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 2: Operationale Definition der Gentrifier

Autor (Jahr)	Alter	Bildung	HH-Größe	Kinder	Einkommen
HH-Cluster (alle 1988)	25–45	Bel.	1–2	Nein	>1999 DM
Herrmann (1991)	26–45	Bel.	1–2	Nein	>2250 DM
Eder (1996)	<45	Bel.	1–2	Ja	>2000 DM
Zischner (2003)	18–45	Bel.	Bel.	Ja	>1001 Euro
Kellermann (2006)	26–44	Bel.	1–2	Ja	>1000 Euro
Chrzanowski (2011)	26–45	>Abitur	1–2	Ja	>1000 Euro
Dammköhler (2011)	26–44	Bel.	1–2	Ja	>1000 Euro
Büchler (2013)	<45	Bel.	1–2	Ja	>1250 Euro
Dicks (2013)	<45	>Abitur	1–2	Ja	>1250 Euro
Guder (2013)	26–45	>Abitur	1–2	Nein	>1500 Euro

24 Die Arbeiten von Büchler (2013) und Dicks (2013) sind im Kontext der Kölner Gentrification-Studie entstanden und bedienen sich daher vorläufiger Arbeitsdefinitionen dieser Untersuchung.

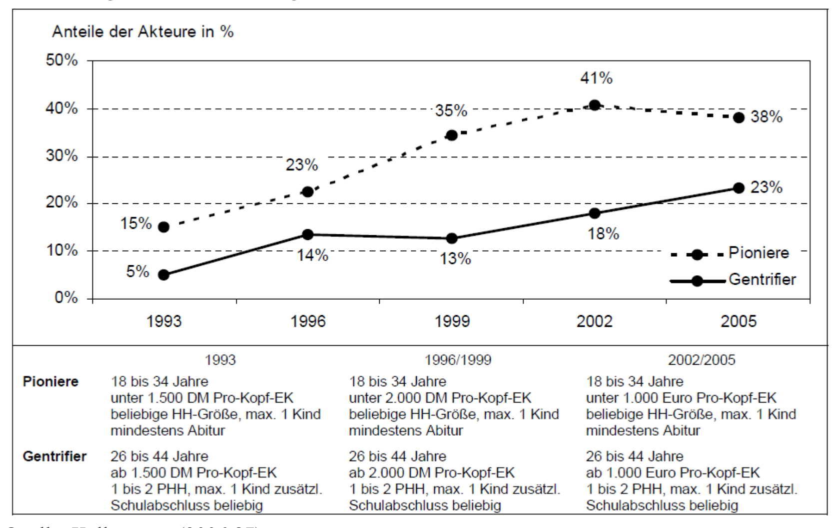
25 Die Definition von Guder (2013) ist an die von Glatter/Wiest (2007) angelehnt. Das Einkommen variiert nach Haushaltsgröße. In den Tabellen 2 und 3 sind die Einkommensgrenzen für einen Einpersonenhaushalt abgebildet.

Flier (2014)	<45	Bel.	1–2	Ja	>1250 Euro

Vereinfachte Darstellung, Quelle: Eigene Darstellung

Kellermann (2006) lehnt sich in ihrer Untersuchung an die später von Glatter (2007) publizierte Definition der Akteurstypen an. Unter Einbezug früherer Erhebungen gelingt es ihr den zeitlichen Verlauf der Entwicklung der Anteile von Pionieren und Gentrifiern im Gebiet darzustellen. Die Grenzwerte für das Einkommen variieren dabei im Zeitverlauf, was die Vergleichbarkeit der Daten in dieser Hinsicht schwächt (Abbildung 10).

Abbildung 10: Entwicklung der Anteile von Pionieren und Gentrifiern



	1993	1996/1999	2002/2005
Pioniere	18 bis 34 Jahre unter 1.500 DM Pro-Kopf-EK beliebige HH-Größe, max. 1 Kind mindestens Abitur	18 bis 34 Jahre unter 2.000 DM Pro-Kopf-EK beliebige HH-Größe, max. 1 Kind mindestens Abitur	18 bis 34 Jahre unter 1.000 Euro Pro-Kopf-EK beliebige HH-Größe, max. 1 Kind mindestens Abitur
Gentrifier	26 bis 44 Jahre ab 1.500 DM Pro-Kopf-EK 1 bis 2 PHH, max. 1 Kind zusätzl. Schulabschluss beliebig	26 bis 44 Jahre ab 2.000 DM Pro-Kopf-EK 1 bis 2 PHH, max. 1 Kind zusätzl. Schulabschluss beliebig	26 bis 44 Jahre ab 1.000 Euro Pro-Kopf-EK 1 bis 2 PHH, max. 1 Kind zusätzl. Schulabschluss beliebig

Quelle: Kellermann (2006:87)

Tabelle 1 und Tabelle 2 umfassen die Qualifikationsarbeiten, in denen die Autoren sich in ihrem theoretischen Teil auf eine Definition festlegen, diese operationalisieren und anschließend messen. Auch darüber hinaus werden Akteursdefinitionen in Qualifikationsarbeiten thematisiert und diskutiert, ohne dass diese jedoch im Analyseteil angewendet werden.

Marschner (1998) verwendet keine der bis dahin bekannten Definitionen, sie unterteilt die Akteure nach dem Sanierungszustand des bewohnten Hauses und der Wohndauer im Gebiet. Gentrifier und Pioniere können bei ihr nur Zugezogene sein. Sie betont, dass nur so ein spezifisch ostdeutscher Stadtentwicklungsprozess erklärt werden könne.

Herrmann (1998) leitet aus mehreren ihm vorliegenden Definitionen eine eigene Operationalisierung ab, die es ihm ermöglicht, die Daten der Volkszählung zur Untersuchung des Verlaufs der Aufwertung heranzuziehen. Er bildet dazu einen Index aus folgenden Bevölkerungsanteilen:

- der 22- bis 44-Jährigen,
- der kinderlosen Einpersonenhaushalte,
- der Personen mit Hochschulreife und
- der Angestellten im Dienstleistungssektor.

Bis auf die vierzehn in den Tabellen dargestellten Untersuchungen kommen alle ohne eindeutige operationale Definition der Akteure aus. Gleichzeitig bedeutet dies, dass sie den sozialen Wandel innerhalb des Untersuchungsgebiets auf eine andere als die in den späten 1980er Jahren entwickelte Weise messen.

Begleitkonzepte der Gentrification

Im Verlauf der Forschung werden durch Autoren weitere Konzepte der Stadtforschung mit der Gentrification in Verbindung gebracht. Folgende Themenkomplexe finden sich dabei in den Qualifikationsarbeiten:

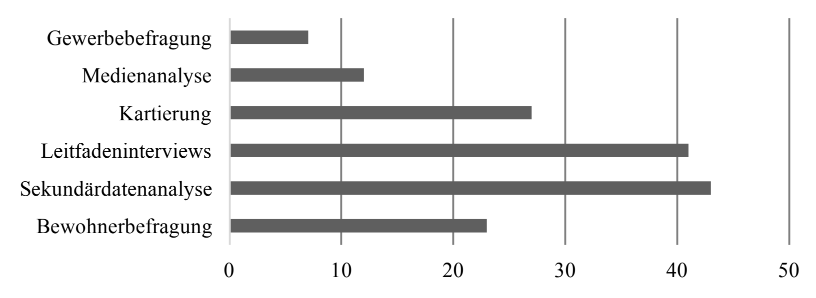
- Konzepte zum gewerblichen Wandel von Gebieten,
- Konzepte aus Tourismus, Erlebnismarkt und Stadt als Unternehmen,
- Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft,
- Immobilien, Wohnungsmarkt, Sanierung
- Eigenlogik der Städte,
- Rural Gentrification,
- politische und planerische Steuerungsmöglichkeiten,
- Verdrängung,
- Lebensstile und
- Segregation.

4.2.3 Methoden und Daten

Die untersuchten Qualifikationsarbeiten zeichnen sich durch einen konsequenten Methoden-Mix aus. Die meisten bedienen sich dabei einer Kombination aus Leitfadeninterviews und Sekundärdatenanalyse. Eine eigene Erhebung in Form einer Bewohnerbefragung wurde in 23 der betrachteten Arbeiten durchgeführt. Zur Visualisierung der räumlichen Verteilung von Sanierungszuständen, Gewerbe oder Akteuren wurden von 27 Arbeiten Kartierungen durchgeführt (Abbildung 11). Zu den seltener verwendeten Methoden zählen Medienanalysen, Gewerbebefragungen, Reiseführer- und Beherbergungsanalysen,

Beobachtungen, Frequenzzählungen, Delphi-Befragungen und Dispositivanalysen.

Abbildung 11: Angewandte Methoden der untersuchten Qualifikationsarbeiten



N=149, Mehrfachnennungen möglich, Quelle: Eigene Darstellung

Am häufigsten wurden Sekundärdaten analysiert. Dabei unterteilt sich diese Art der Analyse noch einmal in die Sekundärzitation bereits durchgeführter Analysen oder Berichte und die eigenständige Auswertung eines vorhandenen Datensatzes. Am häufigsten wurden Daten der statistischen Ämter der Kommunen genutzt, was folgende Vorteile hat:

- kostenfreier Zugang,
- sehr geringer Aufwand der Beschaffung,
- großräumige Abdeckung,
- Generalisierbarkeit und
- Verfügbarkeit von Zeitreihen.

Gleichzeitig erweisen sich die sozialstatistischen Daten jedoch als zu ‚grobkörnig', um die für die Gentrification typischen kleinräumigen Prozesse des Wandels abzubilden. Untersuchungen auf Basis von Sekundärdatenanalysen kommen demnach selten zu Aussagen, die sich auf einen kleinräumigeren Bereich als auf den des Stadtteils beziehen. Noch dazu erlauben die in diesen Daten verwendeten sozialstatistischen Indikatoren lediglich eine Annäherung an die Messung des sozialen Wandels mittels operationaler Definitionen der Akteure der Gentrification (Abschnitt 5.1.2). Außergewöhnlichere Beispiele für die Analyse von Sekundärdaten im Bereich der baulichen Dimension bieten Morka (2011) und Vogelmann (2013). Morka (2011) analysiert die Wohnungsangebote (n=847) und Gesuche (n=528) über acht Wochen hinweg am Beispiel des Hamburger Wohnungsmarkts für studentische Wohngemeinschaften zu Semesterbeginn. Sie greift dabei auf einen Datensatz vom Internetportal WG-Gesucht zurück. Vogelmann (2013) untersucht mit Hilfe der

Angebotsdaten des Immobilienportals Immoscout24 die Mietentwicklungen im Berliner Kiez Nord-Neukölln. Eine Reihe von Arbeiten greift auf die Daten der Volkszählungen 1970 und 1987 zurück um die sozialen Folgen von Sanierungssatzungen zu untersuchen (Rüber 1990; Staudte 1991; Herrmann 1998).

Die zweithäufigste Methode sind leitfadengestützte qualitative Interviews. Fast immer in einem breiteren Methodenkanon angewandt, dienen sie den Autoren der zusätzlichen Interpretation und Validierung der in den Statistiken entdeckten Befunde. Die Fallzahl bewegt sich dabei von drei bis auf knapp über 20 durchgeführte Interviews. Die Zahl der durchgeführten Interviews steigt dann, wenn es sich um die primäre Methode der Untersuchung handelt. Als sogenannte Experten dienen:

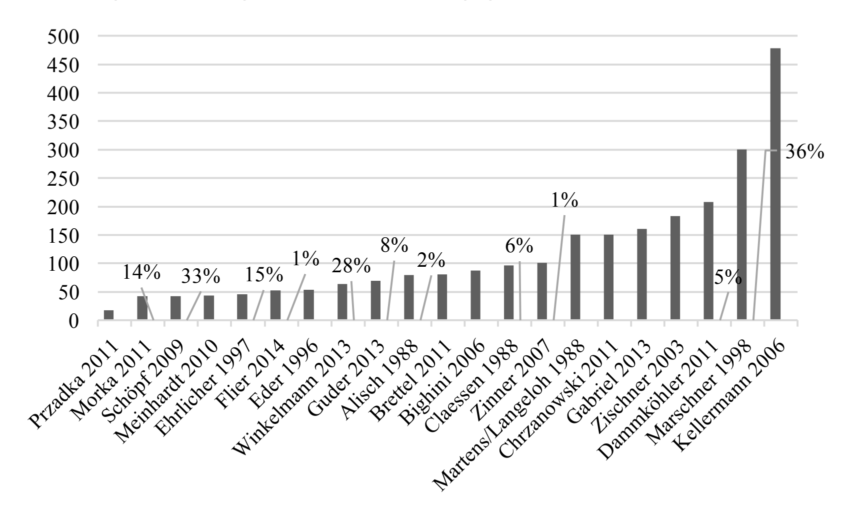
- Abgeordnete der Stadtparlamente oder Parteimitglieder,
- Beteiligte an Initiativen (z. B. Recht auf Stadt, No BNQ),
- Mitarbeiter von Stadtteileinrichtungen (z. B. Kinder und Jugendhilfe),
- Mitarbeiter von Stadterneuerungsgesellschaften (z. B. STEG in Hamburg),
- Mitarbeiter kommunaler Wohnungsbaugesellschaften (z. B. GAG in Köln),
- Mitarbeiter von städtischen Beratungsgesellschaften (z. B. Analyse und Konzepte),
- Mitarbeiter von Immobilienunternehmen und Investoren,
- Bezirksbürgermeister oder Stellvertreter,
- Mitarbeiter von Ämtern (z. B. Stadtentwicklung, Sozialdezernat, städtische Statistikstelle, Stadtplanung, Bauamt, Denkmalschutz),
- Gewerbetreibende jeglicher Art,
- Kita-, Kindergarten- oder Schulleitungen,
- Grundbesitzer und Eigentümer,
- Vertreter des Mieterbundes,
- Stadtplaner, Architekten oder Bauingenieure,
- Journalisten und Autoren,
- Wissenschaftler,
- Passanten und
- Bewohner.

Qualitative Interviews werden in den Arbeiten nicht zur Untersuchung einer bestimmten Dimension der Gentrification angewandt. Sie dienen einer generellen Annährung an das Untersuchungsgebiet. Aussagen der Befragten beziehen sich dabei auf bauliche, soziale, gewerbliche und symbolische Aspekte der Aufwertung sowie politische Rahmenbedingungen und Aushandlungsprozesse.

Von den untersuchten Arbeiten beinhalten 27 eine Kartierung. Die Grundlage für die räumliche Verortung von Merkmalen beziehungsweise Merkmalsträgern sind Daten, die aus Begehungen oder eigenen Befragungen gewonnen werden. Gegenstand der Kartierung sind in erster Linie Gebäude und deren Sanierungs- beziehungsweise Modernisierungszustand (Ehrlicher 1997; Zischner 2003; Kellermann 2006; Guder 2013). Um diesen zu schätzen, betrachten die Autoren beispielsweise die Verglasung der Fenster, den Zustand des Daches oder der Fassade. Im Falle einer Haushaltsbefragung wird stichprobenartig der Zustand der Wohnung abgefragt (z. B. Außentoilette oder Heizungsanlage). Darüber hinaus erlauben primäre Befragungen die Kartierung der Haushalte und Akteurstypen der Gentrification, nach dem diese anhand soziodemografischer Merkmale kategorisiert wurden. Die Arbeiten können so überprüfen, ob es kleinräumige Konzentrationen von baulicher, sozialer und auch gewerblicher, im Falle einer Nutzungskartierung (Zischner 2003; Guder 2013), Aufwertung im Untersuchungsgebiet gibt. Bei den Kartierungen, die nicht auf der begrenzten Stichprobe einer primären Haushaltsbefragung basieren, handelt es sich meist um Vollerhebungen aller Gebäude oder Gewerbeeinheiten im Gebiet. Eine Kartierung von Indikatoren der symbolischen Dimension findet nicht statt, da sich diese in der Regel auf das gesamte Untersuchungsgebiet beziehen und keine kleinräumigere Unterteilung erlauben.

Eine Primärerhebung in Form einer Haushaltsbefragung wurde in 23 Arbeiten durchgeführt. Dabei reichen die Herangehensweise von reinen Online-Befragungen über postalische Befragungen bis hin zu Face-to-Face-Befragungen.

Abbildung 12: Größe der Stichprobe bei Primärerhebung und prozentuale Abdeckung der Grundgesamtheit (wenn angegeben)



Quelle: Eigene Darstellung

Wie aus Abbildung 12 ersichtlich wird, variieren die Größen der Stichproben bei Primärerhebungen stark. Die durchschnittliche Größe einer Stichprobe beträgt n=97. Abseits dieser Messgröße können über die weiterführende Qualität der Stichproben nur vage Aussagen getroffen werden. Vereinzelt gleichen die Autoren die Alters- oder Geschlechtsstruktur ihrer Stichprobe mit denen der amtlichen Statistik ab und geben damit einen Hinweis auf die Qualität. Oft ist eine Überrepräsentation von Bewohnern mit hohem Bildungsabschluss und Studenten bei gleichzeitiger Unterrepräsentation von Migranten, Einkommensschwachen und Bewohnern mit niedrigeren Bildungsabschlüssen zu verzeichnen. Vereinzelt können die Untersuchungen von Erhebungen, an die ihre Arbeit angegliedert ist, profitieren und kommen somit auf größere Stichproben (Bighini 2006; Kellermann 2006).

Eine weitere Form der primären Erhebung ist die Gewerbebefragung. Sie wird hier getrennt aufgeführt, weil sie der Abbildung der gewerblichen Dimension dient und sich dabei erheblich kleinerer Stichproben (n<50) bedient. In sieben der analysierten Arbeiten wurde eine solche Befragung durchgeführt (Langeloh/Martens 1988; Herrmann 1998; Rösler 2007; Dammköhler 2011; Klein 2011; Rietdorf 2011; Ruedi 2014). Diese richten sich dabei mittels Online-Fragebogen oder Face-to-Face-Befragung an Gewerbetreibende, Kreative und Künstler im Untersuchungsgebiet.

Eine Medienanalyse wird in zwölf Qualifikationsarbeiten durchgeführt. Der Grad der Systematisierung variiert dabei sehr stark in Abhängigkeit der

Anzahl herangezogener Artikel und der Bedeutung der Medienanalyse innerhalb der Arbeit. Die Durchführung einer Medienanalyse wurde angenommen, wenn die Arbeiten erstens explizit von der Anwendung einer Medienanalyse sprechen und zweitens nachvollziehbar erläutern welche Artikel sie in ihre Analyse einbezogen haben. Eine Gemeinsamkeit aller Untersuchungen ist dabei, dass sie die Medienanalyse nutzen, um den symbolischen Wandels des Gebiets zu untersuchen. Eine Ausnahme stellt dabei Venema (2013) dar, welche sich dem überregionalen medialen Diskurs des Begriffs ‚Gentrification' widmet.

Tabelle 3: Medienanalysen in Qualifikationsarbeiten

Autor (Jahr)	Untersuchte Artikel	Typ der Berichterstattung	Raumbezug	Zeitraum der Untersuchung
Padberg (1995)	k. A.	Regional	Köln (Ehrenfeld)	März bis August 1995
Rössler (2007)	38	überwiegend regional	Dresden (Äußere Neustadt)	1990 bis 2006
Jänen (2009)	236	Regional	Hamburg (Schanze)	Jeweils 2. Halbjahr 1979, 1988, 1998, 2007
Dammköhler (2011)	220	Regional	Dresden (Hecht)	1990 bis 2011
Linkies (2012)	251	Regional	Berlin (Wrangelkiez)	1999 bis 2012
Moldenhauer (2013)	8	überwiegend regional	Köln (Kalk)	k. A.
Venema (2013)	405	Überregional	Deutschland	1949 (FAZ), 1992 (SZ), 1986 (taz) bis 2012
Dlugosch (2014)	221	Regional	Köln (Deutz, Mülheim)	1998 bis 2013

Quelle: Eigene Darstellung

Die nicht in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungen erlauben, abseits der Tatsache, dass sie im Methodenteil erwähnen, eine Medien- beziehungsweise Presseanalyse durchzuführen, keine genauere Einordnung in das Schema. Sie geben weder einen genauen Untersuchungszeitraum an, noch legen sie offen, welche Artikel sie nach welchen Selektionskriterien ausgewählt haben.

Neben den bereits besprochenen existiert eine Reihe von Methoden, die nur sehr selten zum Einsatz kommen. Paas (2012), Linkies (2012) und Ruedi (2014) führen zum Zwecke der Untersuchung von ‚Touristification' eine Beherbergungs- und Reiseführeranalyse durch. Liers (2012) untersucht mit Hilfe

einer Delphi-Befragung den Meinungsstand von Experten zum Thema ländliche Gentrification. Hapke (2007) führt eine Dispositivanalyse[26] durch, um der Bedeutung von Luxusimmobilien in München nachzugehen. Solisch (2012) unternimmt eine Frequenzzählung der Passanten zwischen Rheinauhafen und Severinsviertel, um die Ausstrahlungseffekte von Neubauprojekten auf deren Umfeld zu messen.

Die zusammenfassende Betrachtung der verwendeten Methoden zeigt, dass in Qualifikationsarbeiten überwiegend mit den vergleichsweise aufwandsarmen Sekundärdatenanalysen und Leitfadeninterviews gearbeitet wird. Letztere werden lediglich zur Informationsabfrage genutzt und nicht tiefgreifend interpretiert. Auch die Potenziale vieler kommunaler Sekundärdaten bleiben weitestgehend ungenutzt, weil die Autoren sich auf ein Untersuchungsgebiet oder eine Stadt beschränken. Nur zwei Arbeiten verwenden Datensätze von Immobilienportalen, um immobilienwirtschaftlicher Wertentwicklungen untersuchen zu können. Insgesamt werden 30 primäre Erhebungen in Form von Bewohner- und Gewerbebefragungen durchgeführt. Die Fallzahlen sind jedoch vergleichsweise niedrig, sodass von einer eingeschränkten Generalisierbarkeit auszugehen ist. Beobachtungen und Fotografien werden, wenn überhaupt, lediglich unsystematisch eingesetzt und dienen den Autoren der oberflächlichen Beschreibung der Lebenswelten in den Untersuchungsgebieten.

4.2.4 Untersuchungsgebiete

Untersuchungsgebiete werden in den Qualifikationsarbeiten über eine Reihe von Aspekten charakterisiert: Lage innerhalb der Stadt, Entfernung zum Zentrum, Baunutzungsverordnung, Rolle von Gewerbeeinheiten, Funktion des Gebiets aus historischer Sicht, Charakterisierung der Wohnbebauung, natürliche und gebaute Umgebung, umgebungs- und gebietsbedingte Beeinträchtigungen, industrielle Vorgeschichte der Stadt und Entwicklungsunsicherheiten, denen das Gebiet unterlag beziehungsweise unterliegt. Diese dienen der räumlichen Kontextualisierung der Untersuchungen.

Wie die Definitionen von Gentrification zeigen, wird das Konzept immer mit einem Gebietsbezug angewandt. Das bedeutet, Gentrification immer innerhalb eines klar abgegrenzten Gebiets einer Stadt zu untersuchen. Bevor die Autoren sich der empirischen Analyse dieses Gebietes widmen, beschreiben sie dessen Charakter anhand baulicher und sozialhistorischer Merkmale.

26 Unter Dispositiv versteht Hapke (2007) in Anlehnung an Foucault ein Zusammenhang, der aus bestimmten Regeln ausgeführten Tätigkeiten, Sichtbarkeiten sowie deren sprachlicher Benennung oder Deutung besteht. Das Dispositiv in der Arbeit von Hapke ist das Gebiet, in dem Gentrification stattfindet.

Die Untersuchungsgebiete der Arbeiten, die sich mit Gentrification oder verwandten Konzepten beschäftigen, konzentrieren sich fast ausschließlich auf innerstädtische oder innenstadtnahe Lagen. Diese Lagen lassen sich noch einmal differenzieren nach

- innerstädtischen Untersuchungsgebieten, bei denen es sich um Altstadtkerne (Rüber 1990; Staudte 1991) handelt,
- innenstadtnahen Gebieten, die Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts sind und
- ehemalige Industrievororte der Gründerzeit (Padberg 1995) die in einer späten Wachstumsphase eingemeindet wurden. Die Entfernung zum Zentrum, was meist der Altstadtkern ist, ist bei diesen späten Eingemeindungen höher, als bei den gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

Bei den Gebieten handelt es sich gemäß Baunutzungsverordnung um Zonen, die für Wohn- und Mischbebauung vorgesehen sind. Ein Gebiet, das sich durch eine reine Gewerbe- oder Sonderbebauung auszeichnet, wird in keiner Arbeit untersucht. Insbesondere Mischgebiete zeichnen sich häufig durch eine (potenzielle) zentralörtliche Funktion aus, da sie durch kleinteilige Gewerbeeinheiten die räumliche Nahversorgung ihrer Bewohner gewährleisten. Klassischerweise handelt es sich hierbei um Einzelhändler, Gastronomie, Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Während die Bebauungsstruktur innerhalb von Mischgebieten nur selten durch größere Gewerbeeinheiten aufgebrochen ist, finden sich diese meist auf direkt an das Gebiet angrenzenden Gewerbeflächen wieder. Es handelt sich dabei um ehemaliges oder noch in Betrieb befindliches produzierendes Gewerbe. Zum Teil liegen große Flächen über längere Zeit brach. Beispiele aus unterschiedlichen Städten beziehen sich auf Hafenareale (Holst 2011; Heil 2013), Markthallen, Schlachthöfe (Alisch 1988) oder industrielle Fertigungshallen (Üblacker 2013). Diese zeugen von der historischen Funktion der Gebiete als Wohn- und Arbeitsplatz der Bevölkerung. Brachen und Leerstände weisen auf einen wirtschaftlichen Bedeutungsverlust hin.

Die Wohnbebauung der meisten Untersuchungsgebiete zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Innenhofnutzung aus. Insbesondere die Quartiere des einfacheren Gründerzeittyps sind hochverdichtet, weisen eine enge Straßenführung und eine sehr geringe Begrünung auf. Entscheidend für die Untersuchung unter Aspekten der Gentrification ist dabei ein hoher Anteil erhaltener Gebäude, die in der Gründerzeit, also vor 1915 errichtet wurden. Die Gebäude weisen meistens vier bis fünf Geschosse auf. Auch aufwendigere Gründerzeitgebiete geraten in den Fokus von Untersuchungen. Der Grad der Repräsentativität der Bebauung ist am Aufwand der Verzierung der Häuser mit Balkonen, Erkern, Stuck und Einfriedungen abzulesen. Vereinzelt mischen sich auch verschiedene Gründerzeittypen innerhalb eines Gebietes,

wie zum Beispiel im Jungbusch (Mannheim) oder in Oberbilk (Düsseldorf). Beide weisen sowohl den Typus der einfachen Mietskasernen als auch den aufwendigeren Typus für die gehobene Mittelschicht auf. Unabhängig von der derzeitigen Bewohnerschaft erlaubt der Gründerzeittypus Rückschlüsse auf die historische Sozialstruktur des betrachteten Gebiets. In diesem Zusammenhang spielt auch der gesamtstädtische Anteil an Gründerzeitgebäuden im Verhältnis zu dem Anteil im Untersuchungsgebiet eine Rolle, da er ein Hinweis auf die Intensität der Nachfrage in eben diesem Marktsegment sein kann.

Bei vielen der untersuchten Gebiete handelt es sich demnach um einfache Arbeiterquartiere, Hafenviertel oder auch typische Vergnügungsviertel. Der Mannheimer Jungbusch (Heil 2013), St. Pauli in Hamburg (Holst 2011) oder auch die Friesen- und Ehrenstraße in Köln (Klein 2012) waren bis in die 1970er Jahre und darüber hinaus typische ‚Amüsierviertel'. Diese Gebiete sind geprägt von Prostitution, Kriminalität und einer hohen Dichte von Gastgewerbe. Starker baulicher Verfall tat dabei sein Übriges, um die negativen Images zu verfestigen.

Ferner von Bedeutung sind Charakteristika der natürlichen Umgebung, wie die Nähe zu Ufern, Wäldern, Wiesen und Parks. Sie wirken sich positiv auf die Standortqualität aus. Selten thematisiert wird die Rolle der Topografie. Brombach (2000) zeigt in ihrer Untersuchung in Stuttgart, dass die höheren Lagen durch ihre aufwendigere bauliche Erschließung und aufgrund der damit verbundenen finanziellen Mehrkosten den wohlhabenderen Schichten vorbehalten bleiben.

Weitere Standortfaktoren, die in den Untersuchungsgebieten und für die Gentrification eine Rolle spielen, sind die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie die räumliche Nähe zu bedeutenden Veranstaltungsorten, Bahnhöfen, Universitäten oder großen Arbeitgebern.

Einige dieser Faktoren stellen gleichzeitig eine Beeinträchtigung für das Gebiet dar. So ist die Nähe zu Bahnhöfen und (Stadt)Autobahnen oder großen Durchfahrtsstraßen mit einer erhöhten Geräusch- und Geruchsemission verbunden. Ehemalige Industriestandorte hinterlassen häufig kontaminierte Böden, die den finanziellen Aufwand bei einer Entwicklung erhöhen. Ein prominentes Beispiel ist der Schillerkiez in Berlin, der bis zur Schließung des Flughafens Tempelhof direkt in der Einflugschneise lag (Brettel 2011; Kalter 2013).

In einigen Arbeiten wird auch die Stadt- und Quartiersgeschichte thematisiert, der die Autoren einen Einfluss auf die jüngere Entwicklung des betrachteten Gebiets zuschreiben. So waren einige Städte durchaus weniger betroffen von den Auswirkungen der Industrialisierung als andere, was auch deren städtebauliche Entwicklung beeinflusste. Trier und Bonn waren zum Beispiel schon immer Standorte einer gehobenen Mittelschicht (Rasten 2009; Weiland 2012).

Viele der untersuchten Gebiete zeichnen sich durch eine stadtplanerisch bedingte unsichere Entwicklung aus, deren Folge fehlende Investitionen in die Bausubstanz des Gebiets war. Weite Teile des unsanierten Gründerzeitbestands in Kreuzberg waren lange Zeit für die sogenannte Kahlschlagsanierung vorgesehen, was zu einem Ausbleiben von Investitionen seitens der Eigentümer in die Bausubstanz führte. Der starke bauliche Verfall des Karolinenviertels in Hamburg wurde unter anderem bedingt durch die geplante Ausweitung des angrenzenden Messegeländes (Alisch 1988). Die nach dem Krieg über den Jungbusch (Mannheim) verhängte Mietpreisbindung hatte investitionshemmende Effekte, eine frühe Sanierung der gründerzeitlichen Bausubstanz blieb damit vorerst aus (Heil 2013). Für ostdeutsche Gründerzeitquartiere blieben Modernisierungen bis zum Ende der DDR eine Ausnahme, da die staatliche Wohnungspolitik lange Zeit nur den Neubau von Wohnsiedlungen am Stadtrand förderte (Deutz/Plate 1994; Marschner 1998). Aufgrund längerer investiver und baulicher Vernachlässigung fallen die Gebiete später unter Sanierungssatzungen oder werden Programmgebiete der Sozialen Stadt.

Einen Sonderfall stellen Neubausiedlungen (Przadka 2011; Winkelmann 2013), Entwicklung von Konversionsflächen (Schöpf 2009) und Hafenrevitalisierungen (Solisch 2012; Gabriel 2013) dar, diese lassen sich nur bedingt mit den genannten Aspekten beschreiben.

Die zusammenfassende Charakterisierung der unter den Aspekten der Gentrification untersuchten Gebiete zeigt, dass gründerzeitliche Bebauung, Naherholungspotenziale, eine gute Anbindung oder Nähe zum Zentrum und kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe grundlegende Gemeinsamkeiten sind. Trotz ihrer Lagegunst litten diese Gebiete lange Zeit unter Desinvestition und daraus resultierendem baulichen Verfall, sodass sie in den 1980er Jahren zunächst mit einer Sanierungssatzung belegt wurden oder in den späten 1990er Jahren in das Programm Soziale Stadt gelangten. Ferner kann eine solche Auflistung von Eigenschaften der Suche nach Gentrification-Verdachtsgebieten dienen. Auffällig ist außerdem, dass neben den Gründerzeitvierteln und Neubaugebieten kaum Siedlungsgebiete der Nachkriegszeit beforscht werden.

4.2.5 Empirische Befunde der sozialen Dimension

In 63 der 70 untersuchten Qualifikationsarbeiten wurde die soziale Dimension betrachtet. Die empirischen Befunde zeigen einheitlich eine Verjüngung der Haushalte und einen steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten sowie eine Abnahme von Transferleistungsempfängern und von Erwerbstätigen, die als ‚Arbeiter' klassifiziert werden. Diese Tertiärisierung kann, ähnlich wie auch der Anstieg des formalen Bildungsniveaus, als stadtweit wahrzunehmender Trend aufgefasst werden.

Alle untersuchten Gebiete weisen einen im Vergleich zur jeweiligen Gesamtstadt höheren Anteil an Migranten oder Ausländern aus. Ein einheitlicher Trend der Ab- beziehungsweise Zunahme dieses Anteils in Aufwertungsgebieten kann nicht erkannt werden. Das gilt auch für die Einwohnerentwicklung.

Ein Teil der aus den Untersuchungen der sozialen Dimension der Gentrification hervorgehenden Indikatoren sind sozialstatistische Individualmerkmale, die im Rahmen von kommunaler Datenerfassung auf Aggregatebene zur Verfügung stehen. Hierzu zählen *Alter*, *Haushaltsformen*, *Einwohnerentwicklung*, *Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund* und *Haushalte im Transferleistungsbezug*. Merkmale wie *Wohndauer der Haushalte*, *Haushaltseinkommen*, *Bildungsgrad*, *Zuzugsmotivation* oder *Lebensstile* werden hingegen überwiegend durch Primärerhebungen der Autoren gewonnen oder von sozialwissenschaftlichen Studien übernommen. Eine Sonderrolle kommt dem Indikator *Akteure der Gentrification* zu. Hierbei handelt es sich um ein wissenschaftliches Konstrukt, das der Messung des sozialen Wandels in der Nachbarschaft durch Bevölkerungsaustausch dient. Pioniere und Gentrifier, die wichtigsten Akteurstypen, werden dabei über die Merkmale Alter, Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen und Kinderzahl operational definiert (Abschnitt 4.2.2.4). Im Folgenden werden für den jeweiligen Indikator zunächst dessen Besonderheiten der Struktur, der Erfassung und der Datenquellen erläutert. Im Anschluss werden zentrale Befunde und Tendenzen aus der vergleichenden Betrachtung der Untersuchungen abgeleitet, um abschließend eine Einordnung in den Kontext der Gentrification vorzunehmen.

Alter

In 54 Qualifikationsarbeiten wird der Indikator *Alter* zur Untersuchung des sozialen Wandels im Gebiet verwendet. Die Datenquellen sind hier Primärerhebungen oder kommunale Statistiken. Um das Alter der Bevölkerung sinnvoll interpretieren zu können, werden Werte auf Gebietsebene mit denen anderer Gebiete oder der Gesamtstadt verglichen. Als definitorischer Bestandteil der Akteursklassifikation der Gentrification wird das Alter von einigen Untersuchungen auch als Schätzer für den Anteil an Pionieren und Gentrifiern im Untersuchungsgebiet herangezogen.

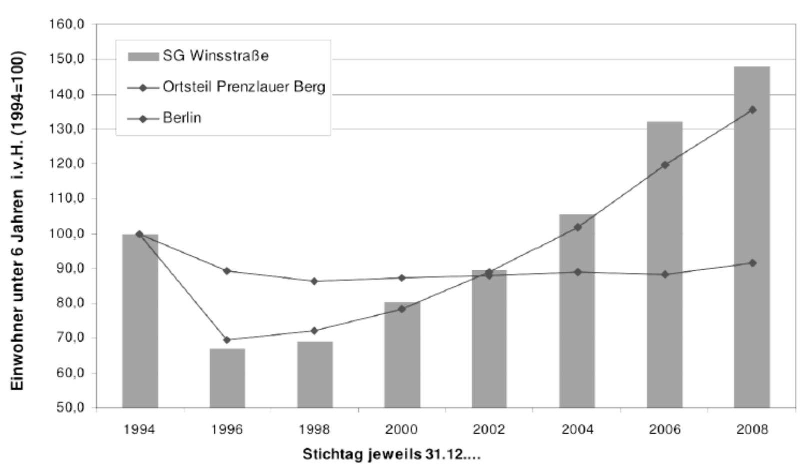
In allen Untersuchungen sind in innerstädtischen oder innenstadtnahen Untersuchungsgebieten steigende Anteile von Bewohnern mittleren Alters zu verzeichnen. Das sind meistens Personen zwischen 18 bis 45 Jahre, wobei die genaue Altersklassifizierung zwischen den Arbeiten variiert. Dies kommt einer Verjüngung der Bevölkerung im Zeitverlauf gleich, was besonders im Vergleich zur jeweiligen Gesamtstadt deutlich wird (Herrmann 1991; Eder 1996;

Kellermann 2006; Rössler 2007; Lehlt 2009; Holst 2011; Rietdorf 2011; Chrzanowski 2011; Kastner 2014). Herausragend sind dabei die als ‚Szenequartiere' bezeichneten Gebiete, die eine rasante Verjüngung der Bevölkerung erleben. Beispiele dafür sind St. Pauli in Hamburg (Holst 2011), die Äußere Neustadt in Dresden (Kellermann 2006), Nord-Neukölln (Meinhard 2010) und der Wrangelkiez in Berlin (Linkies 2012; Kastner 2014). Untersuchungen, deren Zeitreihen zur Altersstruktur weiter zurückreichen, machen deutlich, dass einige Gebiete zuvor stark überaltert gewesen sind (Herrmann 1991; Kellermann 2006).

Die Altersverteilung im sozialen Wohnungsmarkt ist ‚flacher' als die im freien, wie Claessen (1988) in einer vergleichenden Untersuchung zweier Märkte feststellt. Im freien Wohnungsmarkt dominieren 19- bis 30-Jährigen mit über 50 Prozent. Geßner (2008) untersucht zwei Milieuschutzgebiete in Berlin und kommt auf Basis der Betrachtung des Alters zu dem Schluss, dass der Schutz älterer Bewohner Wirkung zeigt.

Der Anteil der unter 18-Jährigen kann hilfreich zur Schätzung des Anteils von Familien im Gebiet sein (Kühnel 2004; Weiland 2012). Ein Beispiel liefert Rietdorf (2011) mit der Untersuchung des Sanierungsgebiets Winsstraße in Berlin-Prenzlauer Berg (Abbildung 13). Bei der alleinigen Betrachtung des Indikators Alter bleibt jedoch unklar, ob es sich bei der Entwicklung um einkommensstärkere sogenannte Family-Gentrifier handelt oder um kinderreiche Migranten-Haushalte.

Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 6 Jahren



Quelle: Rietdorf (2009: 29)

Der Altersdurchschnitt in neu gebauten Wohnanlagen ist im Vergleich zu den übrigen Untersuchungsgebieten leicht erhöht, was u. a. durch die verbesserte Einkommenssituation im höheren Alter zu erklären ist. Es handelt sich in solchen Gebieten überwiegend um Eigentumswohnungen (Winkelmann 2013).

Die Befunde der untersuchten Qualifikationsarbeiten zeigen eine Verjüngung innerstädtischer Gebiete. Es handelt sich dabei um eine notwendige Bedingung für Gentrification. Auf Basis der alleinigen Betrachtung des Indikators Alter kann keine Aussage darüber getroffen werden, inwiefern diese Verjüngung auch aus einer verstärken Ansiedlung von z. B. Familien in innerstädtischen Gebieten resultiert.

Haushaltsform

Dieser Indikator wird in 40 Qualifikationsarbeiten verwendet. Die Mehrheit der in den Untersuchungen betrachteten Haushalte sind ledige Einpersonenhaushalte, dies geht sowohl aus eigenen Erhebungen der Autoren als auch aus kommunalen Statistiken, die von den Arbeiten herangezogen werden, hervor (Tabelle 4).

Tabelle 4: Anteil an Einpersonenhaushalten in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Stadt	Erhebungszeitpunkt[27]	Untersuchungsgebiet	Anteil 1-Personen-HH in %
Alisch (1988)	Hamburg	X	Karolinenviertel	33
Bathsteen (1988)	Lübeck	X	Alsheide	26
Claessen (1988)	Hamburg	X	Großneumarkt	38
Martens/Langeloh (1988)	Hamburg	X	Ottensen	
			Nicht-Sanierungsgebiet	18
			Sanierungsgebiet	22
Herrmann (1991)	Hamburg	X	Neustadt	52
Staudte (1991)	Mainz	1987	Innenstadt	52
			Sanierungsgebiet B	57
Deutz/Plate (1994)	Berlin	1993	Prenzlauer Berg	
			Bötzowstr.	28
			Kolwitzplatz	32
Padberg (1995)	Köln	1995	Ehrenfeld	55
Hermann (1998)	Wiesbaden	1970		40
		1987		55
Marschner (1998)	Frankfurt/Oder	1998	Altberesinchen	30
		1995	Frankfurt/Oder	27
Zischner (2003)	Leipzig	2003	Connewitz	34
Kühnel (2004)	Düsseldorf	2004	Flingern-Nord	53

27 Wenn angegeben.

			Unterbilk	58
			Düsseldorf	48
Kellermann (2006)	Dresden	2005	Äußere Neustadt	27
			Dresden	37
Zinner (2007)	Görlitz	X	Historische Altstadt	19
			Innenstadt	30
Geßner (2008)	Berlin	2002	Stephankiez (Milieuschutzgebiet)	41
		2001	Berlin	45
		2001	Boxhagener Platz (Milieuschutzgebiet)	41
Schöpf (2009)	Konstanz	2009	Stadt am Seerhein	17
Dammköhler (2011)	Dresden	2010	Hechtviertel	26
Chrzanowski (2011)	Berlin	2011	Neukölln	38
Rietdorf (2011)	Berlin	X	Prenzlauer Berg	36[28]
Wasitschek (2011)	Frankfurt	2011	Nordend-West	63
			Nordend-Ost	65
			Frankfurt	53
Klein (2012)	Köln	2012	Ehrenstraße	75
Solisch (2012)	Köln	2010	Rheinauhafen	45
			Severinsviertel	64
			Altstadt Süd	70
			Köln	50
Guder (2013)	Lüneburg	2013	Wasserviertel	30
Heil (2013)	Mannheim	X	Jungbusch	62
			Mannheim	49
Kalter (2013)	Berlin	X	Neukölln	46
Küpper (2013)	Düsseldorf	X	Unterbilk	68

Quelle: Eigene Darstellung

Der Anstieg des Anteils von Einpersonenhaushalten, insbesondere in den Innenstädten, war ein lang anhaltender Trend, der jetzt auf hohem Niveau zu stagnieren scheint, was vor allem die Untersuchungen zeigen, bei denen die Anteile der Einpersonenhaushalte über denen der Gesamtstadt liegen. In einem gemeinsamen Haushalt lebende Ehepartner und Wohngemeinschaften sind weniger häufig auftretende Haushaltsformen. Eine Ausnahme bildet die Äußere Neustadt in Dresden. Im Jahr 2005 sind 33 Prozent der Haushalte Wohngemeinschaften und 27 Prozent Einpersonenhaushalte (Kellermann 2006). Untypisch für ein Gentrification-Gebiet liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte damit auch unter dem stadtweiten Niveau. Auch Guder (2013) fällt hier aus der Reihe: im Lüneburger Wasserviertel sind ca. 30 Prozent der Haushalte alleinlebend, 42 Prozent leben mit dem Partner zusammen. Eine ähnliche Situation schildert Zinner (2007) in zwei innerstädtischen Gebieten in Görlitz.

28 Anteil der Single-HH der unter 65-Jährigen.

In Neubausiedlungen sind überdurchschnittlich viele Menschen verheiratet und haben mindestens ein Kind (Przadka 2011; Winkelmann 2013). Einpersonenhaushalte sind eher untypisch.

Die Befunde der untersuchten Arbeiten zeigen eine generelle Konzentration von Einpersonenhaushalten in innerstädtischen und innenstadtnahen Gebieten im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet. Diese Verkleinerung der Haushaltsgröße, die unabhängig vom Gebiet und vom Untersuchungszeitpunkt beobachtet wird, kann als Hinweis auf eine soziale Aufwertung gedeutet werden.

Einwohnerentwicklung

Die *Einwohnerzahl* wird von 37 Qualifikationsarbeiten als Indikator für die soziale Dimension herangezogen. Diese wird dabei im Gebietsvergleich und im Zeitverlauf betrachtet. Ferner werden Wanderungssalden, ebenfalls auf Gebietsebene, berücksichtigt. Die Daten zur Untersuchung dieses Indikators beziehen die Autoren von den statistischen Ämtern der Kommunen, die diese in der Regel auf Stadtteilebene ausweisen.

Die Befunde zur Bevölkerungsentwicklung der untersuchten Gebiete zeigen uneinheitliche Ergebnisse. Zu den untersuchten Gebieten mit Bevölkerungswachstum zählen

- der Großneumarkt in Hamburg von 1982 bis 1986 (Claessen 1988),
- das Paulusviertel und die südliche Stadterweiterung in Halle von 1990 bis 1995 (Ehrlicher 1997),
- die historische Altstadt und die Nikolaivorstadt in Görlitz von 2002 bis 2005 (Zinner 2007),
- Heckenbeck zwischen 1988 und 2011 (Lier 2012)29,
- das Nordend in Frankfurt/Main, dass seit den 1960ern Einwohner verliert, aber von 2005 bis 2010 wieder positive Salden aufweist (Wasitschek 2011) und
- der Jungbusch in Mannheim von 2002 bis 2011 (Heil 2013).

Zu den Gebieten, die einen Bevölkerungsrückgang vorweisen, zählen

- Deutz in Köln zwischen 1990 und 2010 (Üblacker 2013),
- Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main von 1988 bis 1998 (Barez 2000),

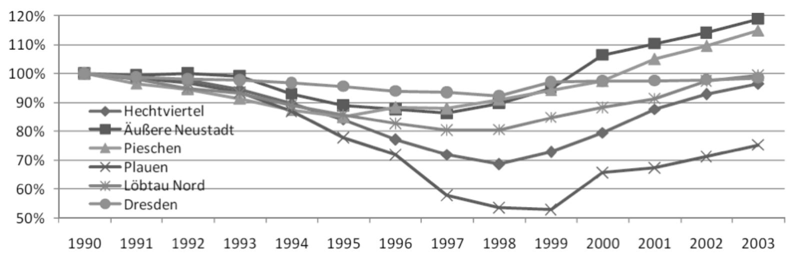
29 Die Untersuchung von Lier (2012) widmet sich der Suche nach ländlicher Gentrification in Deutschland. Fündig wird Lier in Heckenbeck, einer Gemeinde südlich von Hannover, die im Gegensatz zu den anderen genannten Gebieten kein Teilgebiet einer Stadt ist.

- Ottensen in Hamburg zwischen 1978 und 1987 (Martens und Langeloh 1988),
- Trier-West zwischen 1980 und 2010 (Weiland 2012),
- das Karolinenviertel in Hamburg zwischen 1978 und 1986 (Alisch 1988),
- das Karolinenviertel in Hamburg zwischen 1983 und 2009 (Funk und Redeker 2011),
- das Severinsviertel in Köln zwischen 2005 und 2010 (Solisch 2012),
- das Severins- und Südstadtviertel zwischen 1997 und 2011 (Gabriel 2013), Letzteres verzeichnet allerdings seit 2005 eine leichte Zunahme,
- der Stephankiez in Berlin zwischen 1991 und 2000 (Geßner 2008),
- der Boxhagener Platz in Berlin zwischen 1991 und 2001, der jedoch in den letzten Jahren wieder wächst (Geßner 2008),
- Neukölln in Berlin von 2008 bis 2012 (Vogelmann 2013),
- Ehrenfeld in Köln von 1965 bis 1994 (Padberg 1995),
- St. Pauli in Hamburg, dass 1995 seinen Höhepunkt hatte und seither bis 2010 kontinuierlich Einwohnerverluste vorweist (Holst 2011),
- Unterbilk in Düsseldorf von 1995 bis 2012 (Küpper 2013) und
- Flingern-Nord und Unterbilk zwischen 1960 und 2003 (Kühnel 2004).

Ein Sonderfall stellen zwei Untersuchungsgebiete in Dresden dar, die beide um 1997/98 den Tiefpunkt ihres Bevölkerungsschwundes erreichen und seither wieder starke Gewinne zu verbuchen haben (Kellermann 2006; Dammköhler 2011). Dammköhler zeigt, dass diese ‚Sanierungsflucht' für mehrere innenstadtnahe Altbaugebiete in Dresden typisch war (Abbildung 14).

Der Jungbusch und das Hechtviertel sowie die Äußere Neustadt werden von den Autoren aufgrund ihrer hohen Wanderungsvolumina als typische ‚Durchgangsquartiere' bezeichnet (Dammköhler 2011; Heil 2013).

Abbildung 14: Darstellung der Einwohnerentwicklung verschiedener Dresdner Gebiete



Quelle: Dammköhler (2011: 78)

Vereinzelt widmen sich Untersuchungen einer näheren Charakterisierung der Zu- und Fortzüge. So kommt ein Großteil der Zuzügler nach Wilhelmsburg aus Hamburg oder aus dem Ausland (Böhmer 2013). Eder stellt am Beispiel vom Paulusviertel in Halle fest, dass die Zuzügler aus den alten Bundesländern überwiegend mittleren Alters sind und in sanierte Altbauten ziehen, während unter 29-Jährige aus den neuen Bundesländern stammen und unsanierte Altbauten bevorzugen (Eder 1996).

Die Befunde der untersuchten Qualifikationsarbeiten ergeben hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung als Indikator für eine soziale Aufwertung keine einheitlichen Ergebnisse. Es werden sowohl Gebiete untersucht, die Einwohnergewinne verzeichnen als auch solche mit Einwohnerverlusten. Dabei bleiben zum Beispiel Neubautätigkeiten unberücksichtigt. Diese können bei entsprechendem Umfang Zuzugsschübe und damit kurzfristiges Bevölkerungswachstum erzeugen. Ein Vorteil dieses Indikators ist, dass er durch die amtliche Erfassung immer in Zeitreihen auf Gebietsebene zur Verfügung steht, was dessen Interpretation auch im Vergleich zu anderen Stadtgebieten ermöglicht.

Tätigkeit

Der Indikator *Tätigkeit* wird in 35 Arbeiten verwendet. Er umfasst Angaben zur beruflichen Stellung und zum Erwerbsstatus der Bewohner des Untersuchungsgebiets. Die Daten der Untersuchungen stammen aus kommunalen Statistiken oder wurden durch eigene Bewohnerbefragungen erhoben. Eine generelle Unterscheidung zwischen Angestellten und Arbeitern wird in allen Arbeiten getroffen. Die Untersuchungen der späten 1980er und frühen 1990er Jahre unterscheiden zusätzlich zwischen akademischen Berufen und einfachen, mittleren und hohen Positionen bei Beamten und Angestellten. In den Untersuchungsgebieten in Hamburg und Lübeck überwiegen zu diesem Zeitpunkt die Anteile der mittleren Angestellten und akademische Berufe (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Hermann 1991). Auch spätere Untersuchungen in anderen Gebieten zeigen, dass es zu einem Schwund der Arbeiter zu Gunsten Angestellter, Beamter und auch Studenten kommt (Padberg 1995; Herrmann 1998; Kühnel 2004; Kellermann 2006; Geßner 2008). Frühe Arbeiten zur Untersuchung von Sanierungsfolgen, die auf der Auswertung der Daten der Volkszählungen 1970 und 1987 basieren, zeigen ähnliche Tendenzen (Rüber 1990; Staudte 1991). Die Bewohnerschaft von Neubauquartieren setzt sich überwiegend aus Angestellten und Selbstständigen zusammen (Schöpf 2009; Winkelmann 2013).

Letztendlich ist anhand dieses Indikators festzustellen, dass sich der strukturelle Wandel von der Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft auch in den Befunden der untersuchten Qualifikationsarbeiten wiederspiegelt.

Migrationshintergrund

Der Indikator *Migrationshintergrund* wird in 34 Arbeiten verwendet. Dabei ist nach Angaben zum Ausländeranteil[30] und dem Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund[31] zu unterscheiden. Zur Interpretation wird auch bei diesem Indikator der Vergleichswert der Gesamtstadt beziehungsweise die Entwicklung des Wertes im Zeitverlauf herangezogen. Die Anteile werden auf Stadtteilebene durch die kommunale Statistik ausgewiesen.

Bei der vergleichenden Betrachtung der Ergebnisse wird deutlich, dass fast alle Untersuchungsgebiete einen höheren Anteil an Migranten oder Ausländern aufweisen als der jeweilige gesamtstädtische Vergleichsraum (Tabelle 5). Für den Gentrification-Prozess ist dabei entscheidend, ob die Anteile fallen. Bis 1994 konnten zum Beispiel im Hamburger Karolinenviertel wachsende Anteile ausländischer Bevölkerung festgestellt werden. Spätere Untersuchungen zeigen einen konstanten Rückgang, einhergehend mit dem Zuzug besserverdienender Bevölkerungsgruppen (Alisch 1988; Funk/Redeker 2011).

Tabelle 5: Anteile an Bewohnern mit Migrationshintergrund/Ausländern in Gebieten ausgewählter Untersuchungen

Autor (Jahr)	Erhebungs-zeitpunkt[32]	Stadt (Anteil)[33]	Gebiet(e) (Anteil)	Tendenz (Gebiet)[34]
Kemper (1987)	X	Hamburg (10,3%)	Winterhude (10,3%)	
Alisch (1988)	X	Hamburg (10,7%)	Karolinenviertel (43%)	abnehmend
Bathsteen (1988)	1987	Lübeck (7%)	Alsheide (17%)	
Martens/Langeloh (1988)	1987	Hamburg (10,4%)	Ottensen Sanierungsgebiet: (40%) Nicht-SanGebiet: (14%)	Im Sanierungsgebiet abnehmend

30 Der Ausländeranteil umfasst in der Regel die Bewohner eines Gebietes, die keinen deutschen Pass besitzen.

31 Bewohner mit Migrationshintergrund sind nicht in Deutschland geboren, haben aber einen deutschen Pass. Die Art der Messung des Anteils kann zwischen den Kommunen variieren.

32 Sofern angegeben.

33 Die dargestellten Anteile beziehen sich bei allen Untersuchungen auf Ausländer. Ausgenommen davon sind die Untersuchungen von Leifermann et al. (2009), Solisch (2012), Keijzer (2013), Küpper (2013), Üblacker (2013) und Flier (2014), die mit Anteilen an Bewohnern mit Migrationshintergrund arbeiten. Linkies (2012) und Kastner (2014) verwenden sowohl Anteilsangaben von Ausländern als auch von Bewohnern mit Migrationshintergrund. Diese sind in eben dieser Reihenfolge ausgewiesen.

34 Sofern Zeitreihe vorhanden.

Staudte (1991)	1987	Mainz (10%)	Altstadt-Süd SanGebiet A (20%) SanGebiet B (25%)	zunehmend
Padberg (1995)	1995	Köln (16%)	Ehrenfeld (31%)	gleichblei-bend
Hermann (1998)	1978-2003	Wiesbaden	Innerstädtische Quartiere	zunehmend
Brombach (2000)	1998	Stuttgart (28%)	Satzungsgebiet 1 (31%) Satzungsgebiet 2 (29%) Satzungsgebiet 3 (38%) Satzungsgebiet 4 (48%)	
Kühnel (2004)	2003	Düsseldorf	Unterbilk (15%) Flingern-Nord (20%)	
Bighini (2006)	X	Köln (17%)	Vingst (31%) Höhenberg (29,3%)	
Geßner (2008)	2002	Berlin	Stephankiez (31%)	zunehmend
Lehlt (2009)	X	Berlin	Reuterkiez (31%)	
Leifermann et al. (2009)	X	Hamburg (15%)	Wilhelmsburg (34%)	
Rasten (2009)	1987	Bonn	Nordstadt (21%)	zunehmend
Funk/Redeker (2011)	2009	Hamburg	Karolinenviertel (25%)	abnehmend
Holst (2011)	2010	Hamburg (14%)	St. Pauli (22%)	abnehmend
Rietdorf (2011)	2010	Berlin (25%)	Winsviertel (19%)	
Wasitschek (2011)	2011	Frankfurt/Main (24%)	Nordend-Ost (20%) Nordend-West (17%)	
Linkies (2012)	2010	Berlin (27%/14%)	Wrangelkiez (31%/46%)	
Solisch (2012)	2010	Köln	Severinsviertel (22%)	
Alt (2013)	2011	Düsseldorf	Flingern Nord (19%) Flingern Süd (33%) Düsseldorf (18%)	
Böhmer (2013)	1987-1994	Hamburg	St. Pauli	zunehmend bis 1994
Gabriel (2013)	2011	Köln (17%)	Severinsviertel (22%) Südstadtviertel (14%)	abnehmend
Heil (2013)	2001-2011	Mannheim (22%)	Jungbusch (55%)	
Kalter (2013)	2011	Berlin	Schillerkiez (47%)	

Küpper (2013)	X	Düsseldorf	Unterbilk (17%)	
Vogelmann (2013)	X	Berlin (14%)	Neukölln (20%)	gleichbleibend
Üblacker (2013)	X	Köln (33%)	Deutz (28%) Mülheim (50%)	
Flier (2014)	X	Köln	Stegerwaldsiedlung (53,8%)	
Kastner (2014)	2012	Berlin	Wrangelkiez (32%/47%)	gleichbleibend

Quelle: Eigene Darstellung

Bei dem Vergleich der Entwicklung der Anteile von Ausländern beziehungsweise Migranten zeichnet sich kein einheitlicher Trend ab; es gibt sowohl Untersuchungsgebiete mit steigenden als auch sinkenden Anteilen.

Zuzugsmotive

Zwanzig der untersuchten Qualifikationsarbeiten berichten über die *Zuzugsmotive*, die in Form eigener quantitativer oder qualitativer Haushaltsbefragung erhoben wurden. Da die Motive in den Qualifikationsarbeiten nach den Akteuren der Gentrification aufgeteilt sind, werden diese hier auch dementsprechend wiedergegeben.[35] Die Gründe, die von den Befragten genannt werden, sind über den Untersuchungszeitraum hinweg stabil und variieren nicht in Abhängigkeit des untersuchten Gebiets. Die Pioniere kommen in ein Gebiet aufgrund der Lage (Claessen 1988), der günstigen Mieten (Üblacker 2013), der ethnischen und sozialen Vielfalt (Claessen 1988; Kühnel 2004; Üblacker 2013), der Lebendigkeit des Viertels (Martens/Langeloh 1988) oder der bereits vorhandenen kulturellen Infrastruktur (Zischner 2003). Gentrifier weisen dabei dieselbe Motivlage auf, sind aber finanziell unabhängiger. Noch mehr als den Pionieren ist ihnen eine gute Anbindung an den Arbeitsplatz und die Nähe zu Kneipen und Cafés wichtig (Gabriel 2013; Guder 2013). Besonders in ostdeutschen Untersuchungsgebieten kann eine Vorliebe für gründerzeitliche Bausubstanz nachgewiesen werden (Zischner 2003; Zinner 2007).

Ganz im Gegensatz dazu stehen die Gründe für den Einzug in eine Neubausiedlung. Der Erwerb von Eigentum, der Wunsch nach einer großen Immobilie, die Bevorzugung eines sozial homogenen Wohnumfeldes, Kinderfreundlichkeit und die Nähe zu Grünanlage sprechen für eine Risiken vermeidende Bewohnerschaft (Przadka 2011; Winkelmann 2013). Sie stehen damit den Wohnmotiven von Familien in gründerzeitlichen Bestandsquartieren sehr nah

35 Die jeweils vom Autor gewählte operationale Definition der Akteure (Abschnitt 6.4.4) bleibt in diesem Abschnitt unberücksichtigt.

(Wasitschek 2011). Beide wollen dabei jedoch nicht auf die Lebendigkeit eines gewachsenen Wohnumfeldes, in Form von zum Beispiel angrenzenden Nachbarschaften, verzichten.

Die Befunde zeigen eine Konzentration auf gebietsbezogene Motive wie das Wohnumfeld und die Lage. Wohnungsbezogene Zuzugsgründe treten dabei in den Hintergrund. Dies weist auf eine eher außenorientierte Haltung der Befragten hin.

Einkommen

In 27 der untersuchten Qualifikationsarbeiten wird dieser Indikator zur Messung der sozialen Dimension herangezogen. Das *Einkommen* der Haushalte im Untersuchungsgebiet wird durch primäre Haushaltsbefragungen erhoben, aus Sekundärdaten der Kommune oder aus anderen empirischen Studien übernommen. Ziel der Autoren ist es, unter Hinzunahme von Bildungsgrad und Alter, die Haushalte nach Akteuren der Gentrification zu typisieren. Generell ist davon auszugehen, dass im Zuge einer sozialen Aufwertung das durchschnittliche Einkommen der Bewohnerschaft steigt. Tatsächlich nachgewiesen werden kann solch ein Anstieg auf Gebietseben im Zeitverlauf für die Äußere Neustadt und das Hechtviertel in Dresden (Kellermann 2006; Dammköhler 2011), den Stephankiez, den Boxhagener Platz und das Winsviertel in Berlin (Geßner 2008; Rietdorf 2011), Altberesinchen in Frankfurt/Oder (Marschner 1998) und für beinahe alle innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile Kölns (Büchler 2013). Die übrigen Arbeiten können keine Zeitreihen oder Gebietsvergleiche darstellen, da ihre Daten auf Querschnittserhebungen ohne anschlussfähigen Voruntersuchungen basieren.

Obwohl der Indikator Einkommen in verhältnismäßig vielen Untersuchungen verwendet wurde, ist die Aussagekraft der zusammengefassten empirischen Befunde gering. Dies hängt mit dem Mangel an zeitlichen wie räumlichen Vergleichswerten zur Einordnung der Ergebnisse zusammen. Hinzu kommt, dass ein eventuell steigendes Einkommen allein in seiner Bedeutsamkeit durch einen ebenfalls steigenden Mietzins relativiert wird. Hier wäre die Mietbelastung der Haushalte eine zeitlich konstante Messgröße.

Mobilität

Unter dem Indikator *Mobilität* werden die vorherigen Wohnorte der Befragten sowie deren Fortzugsabsichten zusammengefasst. Zwanzig Arbeiten verwenden mindestens eine der beiden Kategorien. Sie werden ausschließlich in Form eigener Erhebungen abgefragt.

Zu Darstellungs- und Vergleichszwecken wurde unterschieden zwischen ‚Zugezogene aus dem Untersuchungsgebiet', ‚Zugezogene aus der Stadt, in

der das Untersuchungsgebiet liegt', und ‚Zugezogene von Außerhalb'. Besonders hohe Zuzugsquoten von Außerhalb können dabei im Reuterkiez in Berlin (Chrzanowski 2011) und im Lüneburger Wasserviertel (Guder 2013) festgestellt werden. Es zeigen sich keine einheitlichen Muster in Bezug auf die Herkunftsräume der befragten Bewohner. Schöpf (2009), Przadka (2011) und Winkelmann (2013) untersuchen Neubaugebiete. Auch hier zeigen die empirischen Befunde keine klare Tendenz. Zuzügler in die zum Eigentumserwerb konzipierten Neubaugebiete stammen sowohl von Außerhalb als auch aus den Stadtteilen, in denen diese Komplexe entstehen (Tabelle 6).

Tabelle 6: Vorheriger Wohnort der Befragte in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Erhebungszeitpunkt[36]	Stadt	Untersuchungs-gebiet	% Zuzug Gebiet	% Zuzug Stadt	% Zuzug Außerhalb
Claessen (1988)	X	Hamburg	Großneumarkt	X	84	16
Martens/Langeloh (1988)	X	Ottensen	Sanierungsgebiet	8	69	23
			Nicht-Sanierungsgebiet	8	64	28
Herrmann (1991)	X	Hamburg	Neustadt	41	39	20
Marschner (1998)[37]	X	Frankfurt/Oder	Altberesinchen	19	55	24
Kellermann (2006)	2005	Dresden	Neustadt	31	34	35
Bighini[38] (2006)	X	Köln	Höhenberg Vingst	61 26	39 74	X X
Schöpf (2009)	2009	Konstanz	Stadt am Seerheim	X	24	76
Chrzanowski (2011)	X	Berlin	Neukölln	X	35	65

36 Sofern angegeben.

37 Vier Prozent der Befragten geben bei Marschner (1998) das Elternhaus als vorherigen Wohnort an. Da hieraus keine klare Zuordnung erfolgen kann, werden diese vier Prozent nicht in der Tabelle dargestellt.

38 Nur Eigentümer befragt.

Przadka (2011)	X	Berlin	Prenzlauer Berg	11	83	6
Winkelmann (2013)	X	Berlin	Prenzlauer Gärten; Marthashof	34	14	52
Guder (2013)	2013	Lüneburg	Wasserviertel	X	35	65
Flier (2014)	2014	Köln	Stegerwald-siedlung	34	38	28

Quelle: Eigene Darstellung

Hinsichtlich der Fortzugsabsichten ergibt sich aus den neun Arbeiten, die diese abfragen, kein einheitliches Bild. Einerseits ist die empirische Basis zu klein, um fundierte Aussagen treffen zu können, andererseits variieren die gebietsabhängigen Umstände zwischen den Arbeiten stark, sodass intervenierende Faktoren einen Einfluss auf die individuellen Fortzugsabsichten haben können.

Wohndauer

Die *Wohndauer* beziehungsweise der Zuzugszeitpunkt wird in 22 Arbeiten als Indikator herangezogen. Erhoben wird er mittels Haushaltsbefragungen der Autoren. Die Ergebnisse weisen dabei kaum Übereinstimmungen auf. Einzig der Anteil der vor ein bis zwei Jahren Zugezogenen ist bei einigen Untersuchungen erhöht (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Marschner 1998; Geßner 2008; Kalter 2013). Dies kann ein Hinweis auf eine ebenfalls erhöhte Bewohnerfluktuation sein, die erst kurz vor der Untersuchung eingesetzt hat. Kurze Wohndauer und erhöhte Bewohnerfluktuation sprechen für eine Gentrification im Gebiet, da nur so der qua Definition geforderte Bewohneraustausch passieren kann.

Bildungsgrad

Der Bildungsgrad umfasst die schulische Ausbildung der befragten Personen im Untersuchungsgebiet. Er wird in 23 Qualifikationsarbeiten als Indikator zur Messung der sozialen Dimension herangezogen. Die Daten stammen aus eigenen Erhebungen oder Sekundärauswertungen.

Die Autoren der Hamburger Arbeiten der späten 1980er Jahre kommen zu überwiegend übereinstimmenden Ergebnissen. In den Untersuchungsgebieten haben etwa ein Drittel der Bewohner niedrige Bildungsabschlüsse, während ein weiteres Drittel mindestens Abitur oder einen Hochschulabschluss vorweisen kann (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988). Die Untersuchungen der Neustadt (Herrmann 1991) und Ottensens (Martens/Langeloh 1988) stellen ein sehr ausgewogenes Bildungsverhältnis dar.

Mit Hilfe von Untersuchungen in Sanierungsgebieten kann nachgewiesen werden, dass der Anteil der Bewohner mit Hauptschulabschluss ab- und derjenigen mit Hochschulreife zunimmt (Rüber 1990; Staudte 1991). Gleichzeitig weisen die Autoren auch einen stadtweiten Anstieg höher gebildeter Gruppen aus. Generell beschreiben die Autoren, die diesen Indikator im Zeitverlauf verwenden, immer eine Zunahme an Höhergebildeten in den Untersuchungsgebieten (Hermann 1998; Kellermann 2006; Dammköhler 2011).

Ähnlich wie schon bei der Tertiärisierung und der beruflichen Tätigkeit der Befragten ist auch die Frage hinsichtlich des Bildungsgrades, inwiefern dieser ein Spezifikum eines Gentrification-Gebietes misst. Klarheit darüber, inwiefern der Indikator Bildung zur Messung von Gentrification beitragen kann, würde eine stadtweite Erfassung auf Gebietsebene im Zeitverlauf schaffen. Das relative Bildungsniveau einzelner Gebiete und die Dynamik könnten hier als entsprechende Indikatoren für eine soziale Umwälzung dienen.

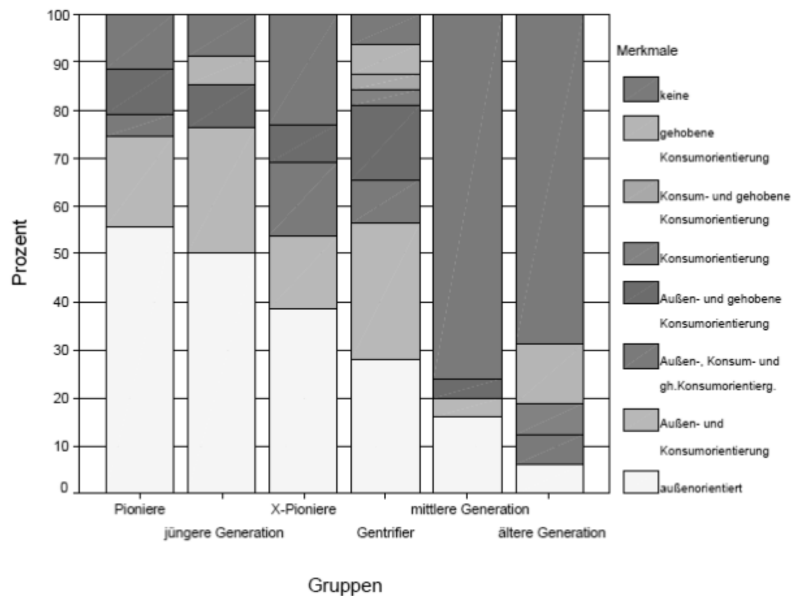
Transferleistungen

24 Arbeiten verwenden den Anteil von SGBII-Empfängern, Empfängern von Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe und Empfängern von Sozialhilfe als Indikator für die soziale Dimension des Untersuchungsgebiets. Generell ist davon auszugehen, dass der Anteil an Empfängern jeglicher Transferleistungen zu Gunsten eines steigenden Anteils von Erwerbstätigen im Zuge einer sozialen Aufwertung des Gebietes abnimmt. Die betrachteten Arbeiten spiegeln diesen Trend wieder. Die Untersuchungsgebiete weisen zu Beginn eine hohe Quote erwerbsloser, armutsgefährdeter und armer Bevölkerungsteile auf, die im Zeitverlauf abnimmt. Kommunale Sozialstatistiken auf Gebietsebene liefern die Datengrundlage für diesen Indikator.

Lebensstile

Der Indikator *Lebensstile* wird in sechs Arbeiten verwendet. Die Autoren bedienen sich dabei unterschiedlicher Konzepte und kommen zu stark variierenden Ergebnissen, was die Zuteilung der Bewohner zu bestimmten Lebensstilgruppen angeht. Die Daten hierzu stammen ausschließlich aus eigenen Erhebungen. Lediglich die Untersuchungen von Zischner (2003) und Kellermann (2006) liefern hier anschauliche Ergebnisse (Abbildung 15, Abbildung 16).

Abbildung 15: Bewohnergruppen unterteilt nach Lebensstilmerkmalen



Quelle: Zischner (2003: 95)

Abbildung 16: Erlebnismilieus unterteilt nach Alter und Bildung

Niveaumilieu	2002	2005
	9,6 % (n=40)	7,5 % (n=36)
Durchschnittsalter:	*46 Jahre*	39 Jahre
Abitur:	*78 %*	89 %
HS/FHS/Promotion:	*63 %*	81 %

Selbstverwirklichungsmilieu	2002	2005
	52,6 % (n=220)	61,8 % (n=296)
Durchschnittsalter:	*29 Jahre*	30 Jahre
Abitur:	*89 %*	85 %
HS/FHS/Promotion:	*30 %*	47 %

Unterhaltungsmilieu	2002	2005
	28,4 % (n=119)	27,3 % (n=131)
Durchschnittsalter:	*24 Jahre*	25 Jahre
Abitur:	*71 %*	77 %
HS/FHS/Promotion:	*14 %*	24 %

Integrationsmilieu	2002	2005
	4,1 % (n=17)	2,3 % (n=11)
Durchschnittsalter:	*52 Jahre*	53 Jahre [1)]
Abitur:	*35 %*	0 % [2)]

Harmoniemilieu	2002	2005
	5,3 % (n=22)	1,0 % (n=5)
Durchschnittsalter:	*65 Jahre*	69 Jahre [1)]
Abitur:	*18 %*	20 %

Quelle: Kellermann (2006: 96)

Akteure der Gentrification

Von den 70 analysierten Arbeiten verwenden die Autoren in 16 die ‚klassische' Akteursklassifikation der späten 1980er Jahre zur Feststellung des Grades einer sozialen Aufwertung im Untersuchungsgebiet. Die zu Grunde liegende Annahme ist dabei unabhängig von der Definition der Akteure immer die gleiche: Zunächst dringen Pioniere in ein Gebiet ein. Diese gelten als jung, verhältnismäßig hochgebildet, aber mit geringem Einkommen. In der darauf folgenden Phase kommt es zum Zuzug besser verdienender Gentrifier (vgl. Dangschat 1998). Im Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus steigen die Anteile dieser beiden Akteure an der Wohnbevölkerung, bis schließlich auch die Pioniere ähnlich wie die Anderen, in der Regel eine Restgruppe, die nicht näher definiert wird, vor ihnen verdrängt werden. In der Theorie lässt sich das Gebiet anhand der Anteile der jeweiligen Akteure einer Phase der Gentrification zuordnen. In der Praxis der Arbeiten gestaltet sich bereits die Frage nach der operationalen Definition (im Falle einer Primärerhebung) als das erste Problem. Beinahe jede Arbeit scheint eine eigene Antwort auf diese Frage zu finden (Abschnitt 4.2.2.4). Zischner (2003) und Dammköhler (2011) bilden zudem noch weitere Typen heraus.

In Tabelle 7 sind alle Untersuchungen dargestellt, die mit einer Definition der Akteure der Gentrification arbeiten und diese zur Messung der Akteursanteile verwenden. Aufgrund der unterschiedlichen Operationalisierungen ist die Vergleichbarkeit der Messung eingeschränkt. Die summierten Anteile von Pionieren und Gentrifiern bewegen sich größtenteils zwischen 30 Prozent und 50 Prozent. Eine Ausnahme bilden dabei Marschner (1998), die in Altberesinchen 70 Prozent Pioniere und Gentrifier findet, und Dammköhler (2011), der im Hechtviertel auf 84 Prozent kommt.

Tabelle 7: Anteile der Akteure der Gentrification in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Stadt	Untersuchungsgebiet	Anteile der Akteure (in Prozent)			
			Pioniere	Gentrifier	Andere	Alte
Alisch (1988)	Hamburg	Karolinenviertel	31	3	64	X
Bathsteen (1988)	Lübeck	Alsheide	14	21	65	X
Claessen (1988)[39]	Hamburg	Großneumarkt	Frei: 30 Sozial: 11	Frei: 20 Sozial: 7	Frei: 50 Sozial: 82	X
Martens/Langeloh (1988)[40]	Hamburg	Ottensen	SG. 33 N-SG. 17	SG. 9 N-SG. 25	SG. 55 N-SG. 51	SG. 3 N-SG. 8
Herrmann (1991)	Hamburg	Neustadt	17	16	52	15
Eder (1996)	Halle	Paulusviertel	7	20	43	15
Marschner (1998)	Frankfurt/Oder	Altberesinchen	17	53	X	17
Zischner (2003)	Leipzig	Connewitz	34	17	41	8
Kellermann (2006)	Dresden	Äußere Neustadt	23	38	X	X
Chrzanowski (2011)	Berlin	Schillerkiez	34	27	38	X

39 Claessen (1988) vergleicht ein Gebiet mit Wohnungen des freien Marktes mit einem Gebiet, das überwiegende Sozialwohnungen beinhaltet.

40 Martens und Langeloh (1988) vergleichen die Anteile der Akteure eines Sanierungsgebiets mit denen eines Nicht-Sanierungsgebiets.

Dammköhler (2011)	Dresden	Hechtviertel	47	37	13	X
Büchler (2013)	Köln	Südstadt	16	31	26	27
		Nippes	11	32	27	31
		Ehrenfeld	14	35	27	24
		Belgisches Vier-	11	41	22	26
		tel	10	38	27	25
		Agnesviertel	20	39	18	23
		Deutz	12	18	29	42
		Mülheim	30	36	18	17
		Kwartier Lateng	15	29	24	33
		Sülz	16	31	18	35
		Lindenthal				
Guder (2013)	Lüneburg	Wasserviertel	22	15	64	X
Kalter (2013)	Berlin	Schillerkiez	24	14	51	12
Flier (2014)	Köln	Stegerwaldsied-lung	20	18	62	X

Quelle: Eigene Darstellung

Die Anteile der Akteure der Gentrification können in der Regel nur über eine Primärerhebung festgestellt werden, da zu ihrer Unterteilung auf Personen oder Haushalte bezogene Kombination der Daten zu Einkommen, Bildungsstand, Alter und Haushaltsgröße benötigt werden. Weder das Einkommen noch der formale Bildungsstand werden in kommunalen Statistiken zur Verfügung gestellt.[41] Neben der Unterteilung anhand quantitativer Indikatoren werden die Akteure durch weitere Indikatoren der sozialen Dimension tiefergehend charakterisiert. Eher ‚weichere' Beschreibungen resultieren dabei aus qualitativen Befragungen und Beobachtungen.

Übereinstimmende Tendenzen zeigen die Befunde der Arbeiten hinsichtlich Zuzugsgründe, Miethöhen, Mietbelastung und Wohnfläche der Akteure. Pioniere haben pro Person einen geringeren durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch als Gentrifier, sie zahlen weniger Miete, weisen jedoch gleichzeitig eine höhere Mietbelastung auf (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991; Marschner 1998; Zischner 2003; Kellermann 2006; Dammköhler 2011). Sowohl Pioniere als auch Gentrifier geben als einen der häufigsten Zuzugsgründe in ein Gebiet die Lage oder lageverwandte Aspekte an (Alisch 1988; Claessen 1988; Zischner 2003; Guder

41 Eine Ausnahme bilden hier Keijzer (2013) und Büchler (2013). Keijzer bezieht sich auf eine Primärerhebung der Stadtforschungsgesellschaft TOPOS von 2011, die ebenfalls eine Unterteilung der Akteure nach gängigem wissenschaftlichem Vorbild vornimmt. Büchler differenziert die Akteure lediglich nach ihrem Alter und Haushaltstyp, die er aus der kommunalen Statistik „Leben in Köln 2009" erhält.

2013; Dammköhler 2013). Dies zeigen Arbeiten unabhängig von Ort und Zeitpunkt der Untersuchung. Pioniere und Gentrifier sind außerdem später zugezogen als andere Gruppen im Gebiet (Zischner 2003), was den Annahmen des doppelten Invasions-Sukzessionszyklus entspricht.

Pioniere sind überproportional häufig in Wohngemeinschaften anzutreffen (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Zischner 2003; Morka 2011). Die Befunde zeigen ähnliche Verhältnisse der Quote von alleinlebenden und in Partnerschaft zusammenlebenden Pionieren und Gentrifiern. Gentrifier sind dabei häufiger mit ihrem Partner verheiratet. Pionier-Haushalte zeichnen sich durchweg durch Kinderlosigkeit aus.

Pioniere befinden sich in beinahe allen Untersuchungen noch in (universitärer) Ausbildung. Gentrifier hingegen sind qua ihres durch die Definition festgelegten höheren Einkommens fast immer berufstätig. Sie zeichnen sich außerdem durch eine Vorliebe für einen höherwertigen Ausstattungsgrad (Zischner 2003; Kühnel 2004) und eine gehobene Konsumorientierung im Vergleich zu den Pionieren aus. Einen außenorientierten Lebensstil stellen Zischner (2003), Chrzanowski (2011) und Dammköhler (2011) bei beiden Akteurstypen fest.

Insbesondere die Befunde in den Arbeiten aus den späten 1980er und frühen 1990er Jahren weisen durch ihre einheitliche Akteursklassifikation und Definition einen hohen Grad an Vergleichbarkeit auf. Arbeiten nach 2000, insbesondere in ostdeutschen Untersuchungsgebieten angesiedelte, verwenden kleinteiligere Akteursklassifikation und veränderte Einkommens- und Altersgrenzen. Auch in westdeutschen Gebieten geraten zunehmend gut verdienende Haushalte mit Kindern in den Fokus der Untersuchungen.

Weitere Indikatoren der sozialen Dimension

Zu den Indikatoren, die aufgrund zu seltener Verwendung oder nicht ausreichender empirischer Befunde nicht ausgewertet wurden, zählen

- die Wahrnehmung der Nachbarschaft,
- die Kaufkraft,
- Segregation,
- die Einwohnerdichte,
- die Wahrnehmung von Sicherheit beziehungsweise Kriminalität,
- die Übergangsquote der Grundschüler aufs Gymnasium,
- die politische Einstellung und das Wahlverhalten,
- die Existenz von Initiativen und sozialen Projekten in der Nachbarschaft,
- die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und
- die Qualität der Nachbarschaftskontakte.

4.2.6 Empirische Befunde der baulichen Dimension

In 57 der 70 untersuchten Qualifikationsarbeiten wurden Analysen der baulichen Dimension vorgenommen. Die Befunde zeigen eine Steigerung von Immobilienpreisen und Mieten in den untersuchten Gebieten. Im Zuge von Sanierungen kommt es zur Veränderung von Grundrissen der Wohnungen, zur Verbesserung der Ausstattung und zu einer Verschönerung des Wohnumfeldes. Von den Arbeiten erfasste Neubauten sind fast ausschließlich im hochpreisigen Segment angesiedelt und nur als Eigentum zu erwerben. Wohnungsleerstand als Indikator wird überwiegend in ostdeutschen Untersuchungsgebieten angewandt. Hier zeichnet sich in allen Arbeiten eine Abnahme ab. Ein ebenfalls ostdeutsches Spezifikum ist der hohe Anteil auswärtiger Eigentümer in den untersuchten Gebieten, der aus den Umwälzungen der Eigentumsverhältnisse nach der Wiedervereinigung resultiert. Aufgrund einer relativ dünnen empirischen Basis sind die Indikatoren Bodenrichtwerte, Denkmalschutz, Wohnungsmarkt, Mietpreisbindung und Wohnungsumwandlung nicht eindeutig zu interpretieren.

Die in den untersuchten Qualifikationsarbeiten gefundenen Indikatoren der baulichen Dimension untergliedern sich in baulich-physische und immobilienökonomische Komponenten. Zu ersteren zählen zum Beispiel Sanierung von Gebäuden und Wohnungen, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Neubauvorhaben. Letztere beziehen sich auf die ökonomische Wertschöpfung, die anhand von Mieten, Wohnungs- und Grundstückspreisen, Umwandlungsvorhaben oder Eigentümerstrukturen erfasst wird.

Um diese Indikatoren zu erfassen, wird ein breiter Mix aus Primärerhebungen, Sekundärdatenanalyse, Beobachtungen und Dokumentanalyse angewandt. Auch die räumlichen Bezüge variieren nach Datenlage. Nachfolgend werden die empirischen Befunde der baulichen Dimension anhand der in den Qualifikationsarbeiten vorgefundenen Indikatoren dargestellt. Es wird dabei zunächst auf Besonderheiten des jeweiligen Indikators, dessen Messung und auf die Datenquellen eingegangen. Zentrale inhaltliche Befunde der Qualifikationsarbeiten werden zusammenfassend dargestellt und abschließend in den Kontext der Gentrification gerückt.

Mieten

Der Detailgrad, mit dem sich die 45 Autoren der Verwendung dieses Indikators widmen, variiert von einer einfachen Erwähnung von steigenden Mieten unter Berufung auf eine Expertenaussage über das Heranziehen von kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsmarktberichten bis zu eigenen Erhebun-

gen und Sekundärdatenauswertungen. Im Falle einer Haushaltsbefragung werden die Bestandsmieten erhoben. Die analysierten Datensätze von Immobilienportalen enthalten die Angebotsmieten. Kommunale und private Wohnungsmarktberichte arbeiten mit einem Mix aus Angebots-, Bestands- und Neuvertragsmieten. Darüber hinaus ist bei der inhaltlichen Betrachtung der Ergebnisse zwischen Nettokalt-, Bruttokalt-, Nettowarm- und Bruttowarmmiete zu unterscheiden. Geht es um den reinen ‚Wert' der Immobilie, ist die Nettokaltmiete von Interesse. Steht in der Untersuchung aber die finanzielle Belastung des Mieters im Vordergrund, sollte von der Bruttowarmmiete ausgegangen werden. Von besonderer Bedeutung sind bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarkts steigende Energie- und Nebenkosten. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet interpretieren zu können, ziehen die Autoren Vergleichsdimensionen heran:

- Zeitlich: Vergleich der Mieten über mehrere Zeitpunkte hinweg.
- Marktsegmente: Vergleich von Segmenten, die auf Basis der Wohnungsgröße oder des Preises erstellt wurden, bei Letzterem wird das Wachsen beziehungsweise Schrumpfen im Zeitverlauf betrachtet.
- Räumlich: Vergleich der Mieten des Untersuchungsgebiets mit Referenzräumen, wie zum Beispiel der Gesamtstadt oder anderen Gebieten, auch gebietsinterne Vergleiche anhand kleinräumiger Kartierungen oder nach Straßenzügen werden durchgeführt (Zischner 2003; Chrzanowski 2011; Üblacker 2013; Vogelmann 2013).
- Bautypen: Vergleich der Mieten nach Baualtersklassen.
- Anbieter: Vergleich der Mieten nach Vermietertyp, zum Beispiel privat, kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft (Zischner 2003; Morka 2011).
- Wohndauer: Vergleich der Mieten nach Jahr des Vertragsabschlusses.

Aufgrund unterschiedlicher Raumbezüge, Darstellungsformen und Erhebungsmethoden fällt ein studienübergreifender inhaltlicher Vergleich der Ergebnisse der Indikatoren schwer. Befunde der Untersuchungen, die einen zeitlichen Vergleich darstellen, berichten ausnahmslos von steigenden Mieten. Nicht immer handelt es sich dabei um Gebiete, deren Mieten über dem in der Arbeit angegebenen städtischen Durchschnittswert liegen. Einen besonders drastischen Anstieg berichtet Kastner (2014) aus den Wrangelkiez in Berlin Kreuzberg-Friedrichshain: hier stiegen die Kaltmieten im Marktsegment der kleinen Wohnungen von 5,25 €/m² im Jahr 2012 auf 9,49 €/m² im darauf folgenden Jahr an. Auch Vogelmann (2013) berichtet von einer Steigerung der Mieten von ca. 60 Prozent in vier Jahren im Reuterkiez in Berlin-Neukölln. Beide berufen sich dabei auf Wohnungsmarktreporte der GSW Immobilien AG Berlin.

Darüber hinaus zeigen die Befunde der Arbeiten relativ einheitlich, dass Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften Mieten unter Marktniveau anbieten, ältere Mietverträge geringere Miethöhen aufweisen, kleinere Wohnungen höhere Quadratmeterpreise erzielen und Sanierungen das Verschwinden des Niedrigpreisegments vom Markt befördern (Zischner 2003).

Sanierungsgrad

Neben den Mieten auf der immobilienökonomischen Seite ist der *Sanierungsgrad*, der von 35 Qualifikationsarbeiten verwendet wird, der am häufigsten angewandte Indikator der baulich-physischen Komponente der Aufwertung.

Zu unterscheiden ist hier zwischen Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung. Instandsetzung hat das Ziel den ursprünglichen wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Hier geht es vorrangig darum die Schäden und Mängel durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse zu beheben. Modernisierung beinhaltet hingegen eine Aufwertung der Bausubstanz. Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Sanierung geht grundlegend über die Instandsetzung hinaus. Sie umfasst erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zu Abriss und Neubau. Sie impliziert meist eine Modernisierung.

Die untersuchten Arbeiten verwenden die Begriffe nicht immer trennscharf, sodass erst anhand konkreter empirischer Befunde erkannt werden kann, welche Form der baulichen Veränderung gemeint ist. Der methodische Zugang von Arbeiten, die über eine schlichte Erwähnung des Vorkommens einer Sanierung im Gebiet hinausgehen, gestaltet sich in Form eine Kombination von Begehung beziehungsweise Befragung mit anschließender Kartierung (Rüber 1990; Funk/Redeker 21011; Holst 2011; Koch 2011) und/oder tabellarischer und/oder grafischer Aufbereitung der Daten.

Diese werden in Abhängigkeit von der Fragestellung nach unterschiedlichen Kriterien aufbereitet:

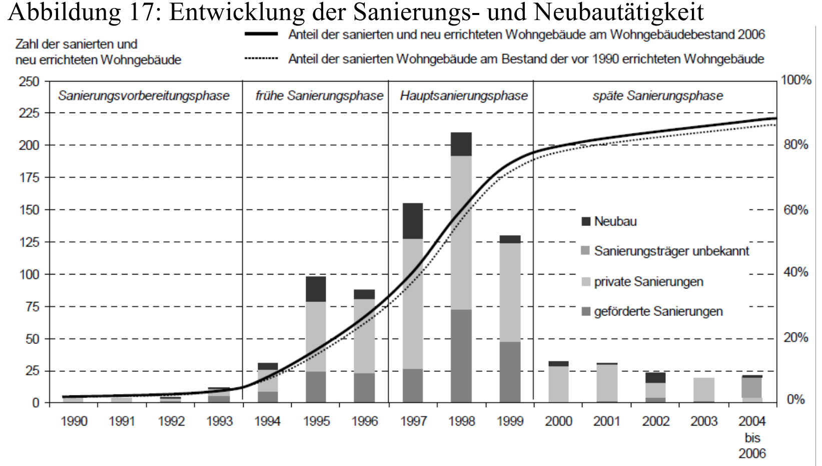
- Betrachtungsebene: es werden Aussagen über das gesamte Untersuchungsgebiet, über einzelne Gebäude oder einzelne Wohnungen getroffen,
- Sanierungsstufen: Betrachtung der Anteile bereits sanierter, teilsanierter, unsanierter und stark verfallener Gebäude (Funk/Redeker 2011; Guder 2013), vereinzelt wird nach den Details der Sanierung untergliedert (Ehrlicher 1997; Guder 2013),

- Zeitverlauf: Anzahl der Sanierungen in einem bestimmten Zeitraum (Herrmann 1991; Kellermann 2006; Dammköhler 2011) oder nach dem Zeitpunkt der letzten Sanierung (Guder 2013),
- Gebäudetypus: der Autor unterteilt noch einmal in z. B. Gründerzeit, Zwischenkriegsgebäude und Nachkriegsgebäude (Vogelmann 2013),
- Förderungsart: Unterscheidung der Sanierungen nach deren Finanzierung durch öffentliche oder private Mittel (Kellermann 2006),
- Eigentümer: Betrachtung des Sanierungszustandes in Abhängigkeit vom Eigentümertyp (z. B. Privat, kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft) (Martens/Langeloh 1988; Marschner 1998; Zischner 2003).

Die Arbeiten von Marschner (1998), Zischner (2003) und Kellermann (2006) sind äußerst detailliert bei der Erfassung des Sanierungsgrades der Fassaden der von ihnen untersuchten Gebiete. In die Untersuchung mit einbezogen werden zum Beispiel das Fassadenmaterial, die Fassadengestaltung, die Eigenschaften des Sockelgeschosses, die Sicherheitstechnik, der Sanierungszustand einzelner Komponente des Hauses (Fenster, Dach, Türen) oder auch an der Fassade angebrachte Graffitis.

Sehr differenziert wird der Indikator in der Untersuchung von Kellermann (2006) am Beispiel der Äußeren Neustadt in Dresden angewandt. Sie weist mit Hilfe von Grafiken und Kartierungen nach, dass es eine Hochphase der Sanierung mit gleichzeitigem Neubau im Untersuchungsgebiet gab, die drei Jahre andauerte (Abbildung 17).

Abbildung 17: Entwicklung der Sanierungs- und Neubautätigkeit



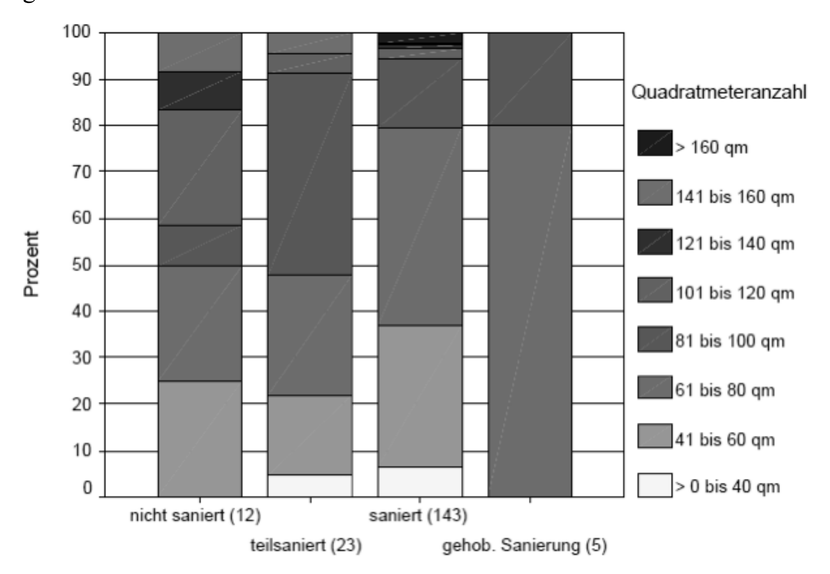
Quelle: Kellermann (2006: 64)

Kartierungen bieten dabei den Vorteil kleinräumiger Analyse von baulicher Aufwertung. So kann Marschner (1998) zeigen, dass Sanierungen häufiger in Gebäuden mit Gewerbeeinheiten auftreten und weniger an vielbefahrenen Hauptstraßen. Als Grund nennt sie die Renditeerwartungen der Eigentümer der zu sanierenden Gebäude. Zinner (2007) stellt fest, dass der Sanierungsgrad im Untersuchungsgebiet mit der Entfernung zum Stadtkern abnimmt. Einen zusätzlichen finanziellen Anreiz für Sanierungen stellt die Festlegung eines Sanierungsgebiets durch die Kommune dar. Dies erhöht gleichzeitig den Anreiz für private Sanierungen, wie auch Abbildung 17 illustriert (Bathsteen 1988; Zischner 2003). Mit diesen gebäudebezogenen Maßnahmen geht eine Verschönerung des Umfelds im Untersuchungsgebiet durch die Kommune einher (Bathsteen 1988). Die Befunde von Zischner (2003) zeigen außerdem, dass es im Rahmen von Sanierungen zu einer Verkleinerung der Grundrisse der Wohnungen kommt (Abbildung 19). Durch die Sanierung steigt der Anteil von Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf über 70 Prozent. Gleichzeitig verschwinden Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern oder einer Größe von über 100 m² beinahe vollständig vom Markt (Abbildung 18).

Abbildung 18: Anzahl der Räume differenziert nach Sanierungsstand

Quelle: Zischner (2003: 61)

Abbildung 19: Quadratmeterzahl der Wohnungen differenziert nach Sanierungsstand



Quelle: Zischner (2003: 62)

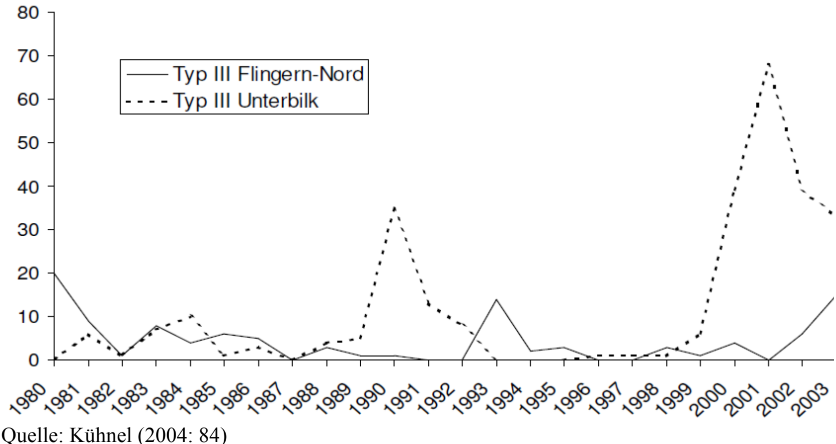
Arbeiten, die den Indikator Sanierungsgrad verwenden, widmen sich Gebieten, die überwiegend gründerzeitliche Bausubstanz aufweisen. Zum einen besteht hier in der Regel ein hoher Sanierungsbedarf, zum anderen stützen die Arbeiten sich damit auf die in der Literatur vorhandenen baulich-physischen Voraussetzungen eines Gebiets, das eine Gentrification durchläuft.

Eine Sonderform der Sanierung sind Luxussanierungen. Lehner (2010) identifiziert im Prenzlauer Berg nach einer ersten Welle von einfachen Sanierungen eine zweite Welle zwischen 2003 und 2005, in der Luxussanierungen überwiegen. In anderen Untersuchungen münden Umwandlungen von zum Beispiel Industrieetagen in Luxuslofts (Brombach 2000; Wasitschek 2011). Eine Definition von ‚Luxussanierung' geben die Untersuchungen nicht.

Neubau

Neubauten als Komponente einer baulichen Aufwertung des Gebietes werden in zwanzig Qualifikationsarbeiten betrachtet. Detaillierte Untersuchungen differenzieren zwischen der Schaffung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, sozialem Wohnungsbau, Gewerbeeinheiten und Büros (Holst 2011). Zusätzlich werden Quadratmeterpreise und Mieten sowie der Ausstattungsgrad recherchiert, um das potenzielle Kundensegment abzuschätzen (Hapke 2007). Die Autoren stützen sich dabei auf eigene Recherchen, Aussagen von Experten oder Beobachtungen im Feld. Dammköhler (2011) und Kühnel (2004) stellen Neubaufertigstellungen und Verkäufe im Zeitverlauf anhand von Sekundärdaten dar (Abbildung 20). Darüber hinaus bleiben die Zugänge unsystematisch oder auf detailliertere Einzefallbeschreibungen begrenzt (Alt 2013).

Abbildung 20: Entwicklung der Verkäufe von Neubauwohnungen



Quelle: Kühnel (2004: 84)

Art, Lage und Ausmaß des Neubaus sind weitere Kriterien zur Differenzierung. Qualifikationsarbeiten, die sich der Untersuchung eines Bestandsquartiers widmen, berichten von der Schließung von Baulücken (Martens/Langeloh 1988; Holst 2011; Üblacker 2013; Winkelmann 2013). Winkelmann (2013) zeigt, dass insbesondere in bereits aufgewerteten Gebieten hochwertige Neubauten entstehen. Uferlagen und die Nähe zu Grünflächen begünstigen die Errichtung neuer Gebäude (Üblacker 2013). Neubausiedlungen und größere Wohnanlagen, die auf innerstädtischen Brachen entstehen, werden von Untersuchungen, die sich auf Bestandsquartiere beschränken, als ein Indikator für eine gesteigerte Attraktivität gewertet (Schöpf 2009; Weiland 2012).

Die Befunde der Arbeiten zeigen, dass insbesondere hochwertige Neubauten einen Teil der baulichen Aufwertung eines Gebiets ausmachen. Aus Ermangelung einer allgemeinen Definition dessen, was ‚Luxusimmobilien' sind, schaffen es die Autoren nicht, einen genaueren Blick auf diese zu werfen.

Merkmale der Wohnung

Die *Merkmale der Wohnung* werden in 23 Arbeiten anhand von drei Kategorien betrachtet: dem Ausstattungsgrad, der Zimmerzahl und der Größe der Wohnung. Bis auf Geßner (2008), Rietdorf (2011) und Winkelmann (2013) haben alle Arbeiten, die den Indikator verwenden, ihre Daten durch Primärerhebungen gewonnen. Der Ausstattungsgrad wird dabei besonders eingehend behandelt und umfasst in Abhängigkeit der betrachteten Arbeit folgende Merkmale:

- die Beheizung der Wohnung (Ofenheizung mit Gas/Strom/Öl, Kohle- oder Holzofen, Sammelheizung, Gasetagenheizung, Zentralheizung, Fernwärme),
- die sanitären Anlagen (Innentoilette, Außentoilette, mit/ohne Bad, Marmorbad, Gäste-WC) und
- als Sonderausstattung bezeichnete Merkmale (Tiefgarage, Parkplatz, Einbauküche, Garten, Loggia, Wintergarten, Maisonette, Stuck, Dachterrasse, Fahrstuhl, Balkon, Erker, Parkett, Dielen, Fussbodenheizung).

Die Befunde weisen auf eine generelle Verbesserung der Ausstattung durch Sanierung hin (Rüber 1990; Eder 1996; Ehrlicher 1997; Herrmann 1998; Rasten 2009). Marschner (1998) zeigt darüber hinaus am Beispiel von Altberesinchen in Frankfurt/Oder, dass privat sanierte Wohnungen einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen als kommunale und genossenschaftliche Sanierungen.

Widersprüchlich sind die Befunde zur Wohnungsgröße und Zimmerzahl. Zischner (2003), Geßner (2008) und Eder (1996) stellen fest, dass ein großes Segment des Marktes aus Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen einer mittleren Größe von 50 m² bis 100 m² besteht. Bewirkt hätte diese Verkleinerung der Wohnungen die Sanierung der untersuchten Gebiete, aber auch die Investoren, die finanzkräftige Ein- und Zweipersonen-Haushalte für sich entdeckt hätten (Eder 1996). Gegenteiliges berichten Przadka (2011) und Rietdorf (2011) aus Berlin-Prenzlauer Berg, wo Erstere eine Luxuswohnanlage mit überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen betrachtet und Letztere feststellt, dass sich im Sanierungsgebiet Winsstraße die durchschnittliche Wohnungsgröße um 10 m² erhöht hat. Hier wird die Entwicklung mit der Anpassung an die Nachfrage begründet.

Aus den gegensätzlichen Befunden ist abzuleiten, dass eine unidirektionale Interpretation des Indikators ‚Wohnungsgröße' in Zusammenhang mit fortschreitender Gentrification nicht möglich ist. Vielmehr scheint es, als würden in einer Frühphase der Gentrification im Rahmen einer Sanierung die ursprünglichen Wohnungsgrößen aufgeteilt und verkleinert. Ist das Gebiet hingegen aufgewertet, kommt es wieder zu einer Vergrößerung der Wohnfläche aufgrund der veränderten Nachfrager, unter denen sich nun zum Beispiel Familien befinden.

Eigentumsstrukturen

In 33 Qualifikationsarbeiten werden Angaben zu den *Eigentumsstrukturen* in den Untersuchungsgebieten gemacht. Die Informationen zu den Eigentümern und den Eigentumsverhältnissen auf Gebietsebene bezogen die Autoren durch Primärerhebungen, Experteninterviews oder durch die Auswertung von Sekundärliteratur. Im Falle der Haushaltsbefragung wurde häufig nur zwischen Selbstnutzer, privaten und öffentlichen Eigentümern unterschieden. Die von den Arbeiten betrachteten Eigentümertypen sind

- private Einzeleigentümer,
- privatwirtschaftliche Wohnungs- und Immobiliengesellschaften Wohnungsbaugesellschaften
- öffentliche oder gemeinnützig orientierte Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder),
- Selbstnutzer,
- offene Fonds,
- Versicherungen und
- Banken.

Zwei Fragen spielen neben der Feststellung der Eigentümer eine übergeordnete Rolle für die Gentrification:

1. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse im Zeitverlauf verändert?
2. Bildet sich eine räumliche Konzentration einiger weniger privater Eigentümer?

Die Befunde aus Untersuchungen in den neuen Bundesländern ergaben sowohl deutliche Umwälzungen der Eigentumsverhältnisse als auch einen erhöhten Anteil privater Eigentümer nach der Wiedervereinigung (Eder 1996; Marschner 1998; Zischner 2003; Rössler 2007). Ein Großteil dieser Eigentümer, bei

Marschner sind es über 40 Prozent, bei Rössler sogar über 80 Prozent, sind nicht aus der Stadt, in der das Untersuchungsgebiet liegt.

Untersuchungen, die über die reine Feststellung der Eigentumsverhältnisse hinausgehen, sind rar. Heil (2013) attestiert dem Mannheimer Jungbusch eine sehr heterogene Eigentümerstruktur. Diese würde bremsend auf den Prozess der Gentrification wirken.

Letztendlich erlauben die lückenhaften Befunde der Arbeiten zum Indikator Eigentümerstruktur keine endgültigen Aussagen über dessen Auswirkungen auf die Gentrification. Es mangelt außerdem an Zeitreihen, um die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse nachvollziehen zu können. Die alleinige Angabe des Eigentümertyps als ‚privater Eigentümer' reicht häufig nicht aus, um eine genauere Differenzierung der ökonomischen Verwertungsmotive vorzunehmen.

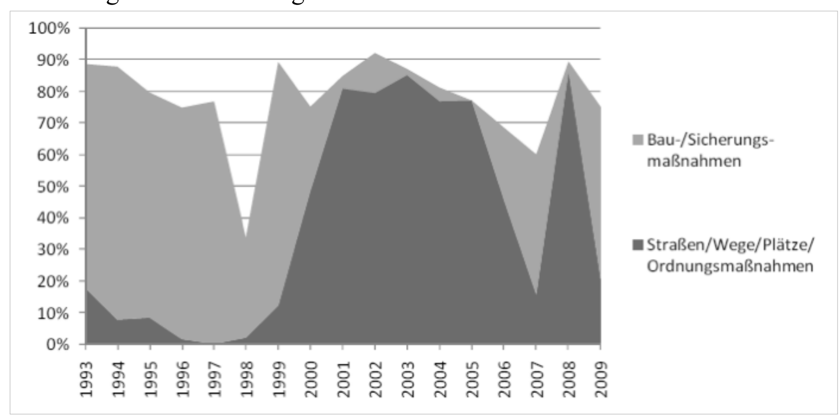
Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserungen

Infrastrukturmaßnahmen und *Wohnumfeldverbesserungen* werden von 23 Arbeiten als Komponente einer baulich-physischen Aufwertung bzw. als Nebeneffekt einer Sanierungssatzung untersucht. Diese Maßnahmen werden von den Autoren durch Begehungen, Experteninterviews und Sanierungsberichte erfasst. Zum Teil werden Kartierungen verwendet, um sie räumlich zu verorten (Kühnel 2004; Celik 2010). Zu den beobachteten Maßnahmen zählen

- das Anlegen von Spielplätzen,
- die Begrünung von Straßen und Quartiersplätzen,
- die Verbesserung des Zugangs zu Ufer- oder Parkbereichen,
- die Verkehrsberuhigung und Verengung von Straßen im Wohngebiet,
- das Absenken der Bordsteine,
- das Anlegen von Promenaden und die Verbreiterung von Bürgersteigen,
- die Umgestaltung und Begrünung von Hinter- und Innenhöfen.

Dammköhler (2011) stellt anhand der Daten der STESAD GmbH in Dresden die Verwendung von Städtebaufördermitteln dar. Er zeigt, dass zunächst Bau- und Sicherungsmaßnahmen im Hechtviertel überwiegen und erst im Anschluss daran Umfeldverschönerungen durchgeführt werden (Abbildung 21).

Abbildung 21: Verwendung von Städtebaufördermitteln



Quelle: Dammköhler (2011: 70)

Das Ziel solcher Maßnahmen besteht darin, die Aufenthalts- und Wohnqualität sowie die Kinder- und Familienfreundlichkeit im Gebiet zu erhöhen (Alt 2013). Ferner äußern sich diese baulich-physischen Verbesserungen auch in Form einer Wertsteigerung der umliegenden Immobilien. In der Regel gehen solche Maßnahmen einher mit einer Sanierung des betrachteten Gebiets (Dammköhler 2011). Vereinzelt sind sie aber auch auf Initiativen von Bewohnergruppen zurückzuführen, denen Verschmutzung, Verkehr oder Lärm missfallen. Wohnumfeldverbesserungen können demnach auch auf ein gestiegenes Umfeldbewusstsein oder Sicherheitsbedürfnis (im Falle von z. B. Geschwindigkeitslimitierungen) in der Bewohnerschaft eines sich im Wandel befindlichen Gebiets zurückgeführt werden.

Leerstand

Von den 17 Untersuchungen, die diesen Indikator verwenden, geschieht dies überwiegend in Stadtgebieten der neuen Bundesländer. Anhand von Begehungen, Beobachtungen und Haushaltsbefragungen kommen Arbeiten über das Paulusviertel (1997: 17,4 % Leerstand) und die südliche Stadterweiterung (1997: 28,6 % Leerstand) in Halle, Frankfurt/Oders Altberesinchen (1998: 13,8 % Leerstand), das Hechtviertel (2009: 15 % Leerstand) und die Äußere Neustadt (2006: 11 % Leerstand) in Dresden und Leipzig Connewitz (2003: 8,5 % Leerstand) zu ähnlichen Ergebnissen über den Wohnungsleerstand. Im stadtweiten Vergleich weisen diese Untersuchungsgebiete in der Früh- und Hochphase der Sanierungstätigkeit eine erhöhte Leerstandsquote auf, die sich kleinräumig an den vielbefahrenen Hauptstraßen konzentriert. Außerdem zeigt sich, dass Leerstand in den Gebieten gleichmäßig über sanierte, teilsanierte

und unsanierte Objekte verteilt ist, was für einen Angebotsüberhang spricht (Marschner 1998; Zischner 2003).

Weitere Ursachen für (Gewerbe-)Leerstand können unklare Eigentumsverhältnisse, Knappheit finanzieller Mittel zur Sanierung (Barez 2000) oder zu hohe Ladenmieten sein (Lehlt 2009), wie Beispiele aus Frankfurt/Main und Berlin zeigen. Wenn Leerstandsquoten in Arbeiten über westdeutsche Gebiete thematisiert werden, fallen diese geringer aus als in den ostdeutschen Beispielen (z. B. Morka 2011). Einen Sonderfall stellen Untersuchungen in Ost-Berlin dar (Geßner 2008; Vogelmann 2013).

Da eine hohe räumliche Konzentration von Leerstand, insbesondere von Ladenlokalen, in städtischen Gebieten als ein Zeichen von Verfall und Desinvestition gilt, liegt die Annahme nahe, dass mit abnehmenden Leerstandszahlen eine Aufwertung des Gebietes einhergeht. Untersuchungen in ostdeutschen Gebieten und Berlin bestätigten dies (Dammköhler 2011; Lehlt 2009). Die Annahme verdeutlicht zudem den Bedarf einer räumlichen wie zeitlichen Vergleichsdimension, die die Entwicklung und Verteilung im Verhältnis zum gesamten Stadtbereich darstellbar macht.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Die *Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen* geschieht indem eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt wird. Der Indikator, der von 24 Qualifikationsarbeiten verwendet wird, beinhaltet weiter die anteilsmäßige Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet, sofern die Arbeiten diese angeben. Der methodische Zugang geschieht hier ausschließlich über Sekundärdaten der kommunalen Ämter. Eine sinnvolle Interpretation dieser Daten ist nur im Zeitverlauf oder Gebietsvergleich möglich. Eine Reihe von Arbeiten enthält mit der Bemerkung, dass es vermehrt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen komme, lediglich unspezifische Angaben. Lehner (2010) bemerkt, dass die Umwandlungen mit den Sanierungen im Untersuchungsgebiet einhergehen. Kühnel (2004) stellt für Düsseldorf ein kleinräumiges Muster von Umwandlungen fest. Diese erfolgen zunächst in den der Innenstadt zugewandten Teilen der Untersuchungsgebiete und breiten sich dann weiter stadtauswärts aus. Beispiele aus Hamburg (Kemper 1987; Herrmann 1991; Holst 2011), Bonn (Rasten 2009), Berlin (Kastner 2014), Halle (Eder 1996), Wiesbaden (Herrmann 1998), Düsseldorf (Kühnel 2004) und Stuttgart (Brombach 2000) stellen die Umwandlungen im Zeitverlauf dar. Aus der vergleichenden Betrachtung lässt sich kein klares Muster deuten. Dies hängt unter Umständen damit zusammen, dass der ‚richtige' Zeitpunkt für die Eigentumsbildung und damit das Schließen der Value Gap vom Stand des gebietsinternen Aufwertungsprozesses abhängig ist. Bei einer detaillierteren Analyse des zeitlichen Verlaufs der Abgeschlossenheitserklärungen sollten zukünftig weitere immobilienwirtschaftliche Indikatoren hinzugezogen werden.

Wohnungsmarkt

Dieser Indikator wird in zehn Arbeiten verwendet. Über eine Mischung aus Mieten, Eigentumspreisen und der Häufigkeit von Immobilientransaktionen schätzen die Autoren die Situation am *Wohnungsmarkt* ein. Dabei ist die Intensität von Angebot und Nachfrage wichtig, um zu beurteilen, ob es sich bei dem betrachteten um einen angespannten oder entspannten Wohnungsmarkt handelt. Der Indikator speist sich überwiegend aus Expertenaussagen zur Lage des Wohnungsmarkts und aus Sekundärdaten zur Häufigkeit von Immobilientransaktionen (Kühnel 2004) oder Gesuchen (Morka 2011).

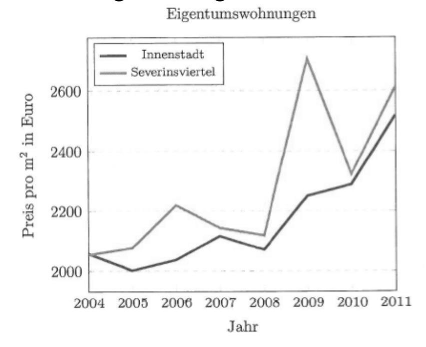
Allgemein dient dieser Indikator der Messung der Anspannung des Marktes, da in zunehmend populärer werdenden Gebieten davon auszugehen ist, dass Transaktionszahlen und Wohnungsgesuche zunehmen und somit in einer späten Phase der Aufwertung ein Vermietermarkt entsteht.

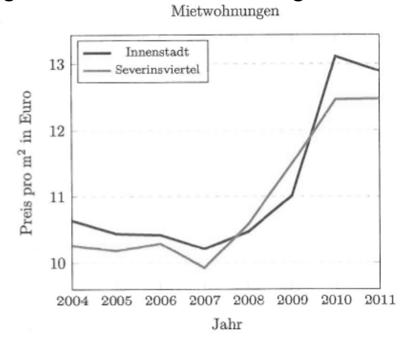
Ein gutes Beispiel liefert Kühnel (2004), die über die Bildung von vier Typen von Wohnungsverkäufen ein detailliertes Abbild des Wohnungsmarktes in den beiden Düsseldorfer Stadtteilen Unterbilk und Flingern-Nord zeichnet.

Immobilienpreise

Zehn der erfassten Arbeiten verwenden diesen Indikator. Dieser wird anhand von Sekundärdaten von Gutachterausschüssen oder Immobilienatlanten untersucht. Primärerhebungen, z. B. unter Eigentümern, über die Kaufpreise finden nicht statt. Ähnlich wie schon bei den Mieten unterteilen die Autoren die Daten zu den Immobilienpreisen in Segmente, um sie miteinander vergleichen zu können. Die Wohnungsgrößen, das Baujahr und der Stadtteil sind die ausschlaggebenden Variablen zur Segmentierung. Aufschlussreich ist darüber hinaus der direkte Vergleich mit der Entwicklung der Mieten im Untersuchungsgebiet, wie ihn Solisch (2012) für das Severinsviertel durchführt (Abbildung 22). Auch Vogelmann (2013) stellt fest, dass sich der enorme Preisanstieg in einigen Mikrolagen in Nord-Neukölln in Berlin nicht in den Mieten wiederspiegelt.

Abbildung 22: Vergleich von €/m² für Eigentums- und Mietwohnungen





Quelle: Solisch (2012: 62)

Obwohl die Höhe der Immobilienpreise ein bedeutender Indikator für Gentrification ist, kommt er in den hier vorliegenden Arbeiten sehr selten zum Einsatz. Dies mag mitunter daran liegen, dass Grundstücks-, Haus- und Wohnungspreise nur sehr schwer zu recherchieren sind. Zur Klärung dieser bedarf es zunächst einer Aufdeckung der Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der mangelhaften Datenlage können keine weitreichenden Interpretationen über die Entwicklung von Immobilienpreisen in den Untersuchungsgebieten gemacht werden. Ähnlich wie die Mieten weisen auch die Befunde zu Immobilienpreise eine beinahe stetige Steigerung aus.

Bodenrichtwerte

Sieben der betrachteten Arbeiten verwenden Bodenrichtwerte als Indikator für die immobilienökonomische Komponente der baulichen Aufwertung. Der Bodenrichtwert gibt den Preis für einen Quadratmeter unbebauten Boden an und wird zur Wertermittlung von Immobilien herangezogen. Die Daten für Bodenrichtwerte stammen von kommunalen Gutachterausschüssen und sind zumeist frei verfügbar. Ein allgemeiner Trend ist aus den empirischen Befunden der Arbeiten nicht herauszulesen. Während in beinahe allen Kölner Gebieten die Bodenrichtwerte stetig steigen (Büchler 2013), durchläuft der Wert des Berliner Wrangelkiez zwischen 2004 und 2010 eine Talsohle (Kastner 2014). In Leipzig hingegen fallen die Bodenrichtwerte seit dem Beginn der Messung 1993 sowohl in innerstädtischen als auch in innenstadtnahen Stadtteilen (Witzenhausen 2012).

Eine sinnvolle Interpretation des Indikators ist auch hier nur in Verbindung mit weiteren immobilienwirtschaftlichen Messgrößen wie der Miete oder den Eigentumspreisen denkbar.

Geförderter Wohnraum

Unter diesem Indikator führen 16 Arbeiten an, ob im Untersuchungsgebiet *Mietpreisbindungen* vorliegen. Als bedeutungsverwandte Begrifflichkeiten wird in einigen Arbeiten auch von *Sozialwohnungen* oder *geförderten Mietwohnungen* gesprochen. Gemein haben diese, dass durch kommunale Bezuschussung oder kommunale Belegungsrechte die Mieten unter dem ortsüblichen Vergleichsniveau gehalten werden, um so auch einkommensschwächeren Haushalten den Bezug einer standardmäßig ausgestatteten Wohnung zu ermöglichen. Die Angaben zu den Anteilen beziehen die Autoren in der Regel von den statistischen Ämtern der Kommunen und aus Berichterstattung der Stadterneuerung.

Trotz der wenigen Befunde zeigen diese übereinstimmende Tendenzen zum Abbau von Sozialwohnungen. Stadtweit geschieht dies überwiegend in den zentralen Gebieten, was zu einer Konzentration von Sozialwohnungen in einigen wenigen peripheren Stadtgebieten führt (Brombach 2000; Kühnel 2004; Bighini 2006; Üblacker 2013). Gleichzeitig sprechen einige Arbeiten von steigenden Bevölkerungsanteilen, die förderungsberechtigt seien.

Die Versuche der Kommunen durch Sanierungsförderung Mietpreisbindungen zu bewirken, gelingen nicht immer. Marschner (1998) zeigt, dass 77 Prozent aller Sanierungen in Altberesinchen ohne umfassende Fördermittel durchgeführt wurden, um einer Mietpreisbindung auszuweichen.

Denkmalschutz

Von sieben Arbeiten werden Informationen zum *Denkmalschutz* eingebunden. Denkmalschutz fördert erstens den Erhalt der Bausubstanz im Gebiet und bietet zweitens durch die hohen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sanierung finanzielle Anreize. Informationen zum Denkmalschutz beziehen die Arbeiten von Denkmalbehörden, durch Beobachtungen oder aus Experteninterviews.

Zu den Zusammenhängen zwischen Denkmalschutz und Gentrification lässt sich auf Basis der vorliegenden empirischen Befunde keine klare Aussage treffen. Die Arbeiten liefern lediglich deskriptive Befunde zu den Anteilen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet (Zinner 2007) oder geben Aussagen von Eigentümern wieder, die in denkmalgeschützten Gebäuden wohnen (Rasten 2009). Ein Projektentwickler in der Untersuchung von Witzenhausen (2012) bezeichnet die lukrativen Abschreibungsmöglichkeiten für Denkmäler als ‚marktneutralisierend'. Eine Investition würde sich immer lohnen.

Weitere Indikatoren der baulichen Dimension

Weitere Indikatoren, die zur Messung der baulichen Aufwertung von den Arbeiten herangezogen wurden, sind der Grad der Verschmutzung von öffentlichen Räumen sowie das Vorkommen von Wohnen auf Zeit beziehungsweise Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet. Beide Indikatoren wurden aber nur von sehr wenigen Arbeiten angewandt und weisen daher eine nur sehr geringe Anzahl kodierter Segmente auf.

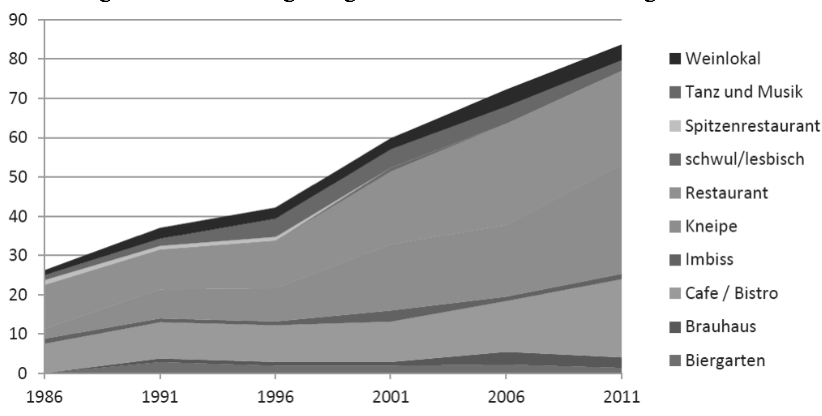
4.2.7 Empirische Befunde der gewerblichen Dimension

Die gewerbliche Dimension der Gentrification wird in 49 Qualifikationsarbeiten betrachtet. Die Autoren bedienen sich dabei einer erzählerischen Beschreibung der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Gewerbestruktur. Darüber hinaus verwendete Indikatoren beziehen sich auf das Gewerbe selbst, auf das Angebot, die Kunden oder baulich-physische und immobilienwirtschaftliche Eigenschaften des Ladenlokals. Die Autoren versuchen außerdem, die vorgefundenen Nutzungen zu kategorisieren, was zu einer Vielzahl unterschiedlicher Sortierungen führt. Lediglich die Identifikation von ‚neuen' bzw. ‚innovativen' Geschäften ist eine Gemeinsamkeit beinahe aller Arbeiten. Wie diese jedoch identifiziert werden, bleibt weitestgehend unklar. Die empirischen Befunde zur gewerblichen Dimension sind vergleichsweise schwach, da nur wenige Arbeiten umfassende Indikatorensysteme anwenden. Die Aussagekraft der vergleichenden Betrachtung ist damit eingeschränkt.

Die gewerbliche Dimension der Aufwertung von Quartieren behandelt die Veränderung der im Gebiet ansässigen Gewerbestruktur. Um diese Veränderung zu messen, werden in den Arbeiten Gewerbebefragungen, Sekundäranalysen und Daten aus Beobachtungen verwendet. Die Gewerbebefragungen enthalten standardisierte und offene Elemente. Ihre Fallzahl ist in der Regel geringer als die der Bewohnerbefragungen, was an der kleineren Grundgesamtheit und mangelnder Auskunftsbereitschaft vieler Gewerbetreibender (Klein 2012) liegt. Sie dienen den Untersuchungen vielmehr dazu, Tendenzen zu erfassen als generalisierende Aussagen zu treffen. Sekundärdaten stammen aus kommunalen Handelsregistern, Adressbüchern und Stadtmagazinen. Daten aus Beobachtungen und Begehungen mit dem Ziel einer Erfassung des gesamten Gewerbebesatzes eines Gebietes fließen in Nutzungskartierungen ein und dienen der räumlichen Analyse der Nutzungen (Alisch 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Deutz/Plate 1994; Kühnel 2004; Rössler 2007; Chrzanowski 2011; Dammköhler 2011; Koch 2011; Funk/Redeker 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Linkies 2012; Büchler 2013). Im Folgenden werden die in den Qualifikationsarbeiten gefundenen Indikatoren dargestellt.

Untersuchungen, die Gewerbe nach ihrem *Eröffnungsjahr* beziehungsweise die *Anzahl der Gewerbe* im Zeitverlauf darstellen, ergeben keinen einheitlichen Trend der Gewerbeentwicklung in einem Gentrification-Gebiet. Im Hamburger Karoviertel gab es zum Zeitpunkt der Untersuchung 1988 viele langjährig existierende Geschäfte (Alisch 1988). In der Neustadt in Hamburg stieg die Zahl der Eröffnungen von 1975 bis 1990 stetig (Herrmann 1991). Von 26 befragten Geschäftsinhabern haben im Westend in Wiesbaden 40 Prozent vor einem bis fünf Jahren und weitere 40 Prozent vor mehr als zehn Jahren eröffnet (Hermann 1998). Einen deutlichen Gründungsboom erlebte die Äußere Neustadt zwischen 1995 und 2002 (Rössler 2007) sowie das Hechtviertel zwischen 2006 und 2008 (Dammköhler 2011), beide in Dresden. Von den 43 Unternehmern, die Klein auf der Ehrenstraße in Köln befragt hat, haben 33 nach 2000 eröffnet. Im Reuterkiez in Berlin existieren beinahe alle Betriebe schon länger als fünf Jahre im Gebiet (Vogelmann 2013). Moldenhauer (2013) untersucht subkulturelle Nutzungen in Form von Designerkollektiven, Cafés, Bars und Veranstaltungsorten in Köln-Kalk. Die erste Nutzung datiert er auf das Jahr 2002. Die erste Bar hat 2003 im Gebiet eröffnet. Ab 2010 kommen mehr Bars und Veranstaltungsräume hinzu. Letztendlich zeigt sich beim Indikator Eröffnungsjahr kein klares Muster. Einzig in den Untersuchungsgebieten Dresdens und in Ehrenfeld in Köln (Büchler 2013) (Abbildung 23) zeichnet sich der bei einer Gentrification zu erwartende Boom an Neugründungen ab.

Abbildung 23: Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen



Quelle: Büchler (2013: 68)

Die *Gründe für die Ansiedlung* im Untersuchungsgebiet werden von den Autoren der Arbeiten ausnahmslos durch primäre Befragungen vorgenommen.

Martens und Langeloh berichten aus Hamburg, dass fast alle befragten Kneipen, Restaurants und Geschäfte bewusst in Ottensen eröffnet hätten, da sie hier die geeignete Kundschaft vermuteten (Martens/Langeloh 1988). Die Niederlassung von Gruner+Jahr in der Hamburger Neustadt führte zur Eröffnung und Modernisierung von mindestens fünf von zwanzig befragten Lokalitäten (Herrmann 1991). Eine sich selbst verstärkende Entwicklung findet Rössler in der Äußeren Neustadt. Als Ansiedlungsmotive geben Kneipenbesitzer das bereits vorhandene Image als Szene- und Ausgehviertel an (Rössler 2007). Rietdorf findet bei den Gewerbetreibenden im Berliner Winsviertel zwei Motivgruppen: Ein Ansiedlung erfolgte hier aus persönlichen Gründen oder aufgrund der Eignung der Gewerbefläche in Verbindung mit der geforderten Miete (Rietdorf 2011). Dammköhler unterteilt die befragten Geschäfte in ‚traditionelle' und ‚neue'. Während für Erstere die Nähe zum eigenen Wohnort, Geschäftsübernahme und persönliche Beziehungen zum Standort Gründe für eine Niederlassung darstellen, kommen Letztere aufgrund des Images, der Verfügbarkeit der Gewerbeflächen und der guten Erreichbarkeit der Zielgruppe ins Gebiet (Dammköhler 2011). Die Geschäfte auf der Ehrenstraße, die seit 2001 eröffnet haben, geben als Grund die hohen Marktchancen an, die sie mit der Lage verbinden. Hierzu zählt Klein die Zentralität der Lage, die Frequentierung durch die Zielgruppe und die gute Ausstattung der Räume. Die Szene spielt hier keine Rolle mehr (Klein 2012). Die Befunde zeigen, dass insbesondere neue Nutzungen sehr bewusst in das Gebiet kommen, weil sie hier das entsprechende Publikum, aber auch die gewünschten Räumlichkeiten zu den von ihnen akzeptierten Konditionen vorfinden. Mit zunehmender gewerblicher Aufwertung lässt sich somit eine Professionalisierung der Gründe der in das Gebiet kommenden Nutzungen feststellen. Die ‚neuen' Betreiber zeigen ein starkes Bewusstsein für die im Gebiet ablaufenden Wandlungsprozesse.

Der *Filialisierungsgrad* auf Gebietsebene gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil der Filialen im Gegensatz zu Inhaber-geführten Nutzungen ist. Im Hamburger Karoviertel zählten 1984 61 Prozent der neueren Betriebe zu Letzteren (Alisch 1988). Die Dominanz Inhaber-geführter Geschäfte in der Äußeren Neustadt wird von Rössler auf die Kleinteiligkeit der Baustruktur zurückgeführt, diese werde den Raumansprüchen großer Filialisten nicht gerecht (Rössler 2007). Klein (2012) stellt fest, dass der Filialisierungsgrad in den Nebenstraßen geringer ist als auf der Ehrenstraße selbst. Aufgrund der Nähe zu den Büros im Rheinauhafen prognostiziert ein Experte eine verstärkte zukünftige Filialisierung für die Severinsstraße, Anfragen gäbe es bereits (Solisch 2012). Die empirischen Befunde der Arbeiten zeigen, dass mit der gewerblichen Aufwertung eines Gebietes auch der Filialisierungsgrad zunimmt. Dies geschieht zunächst in der Hauptstraße und zieht sich dann durch die Nebenstraßen weiter. Kleinteilige Bausubstanz kann dämpfend auf den Prozess wirken.

Herrmann (1991), Hermann (1998) und Klein (2012) erheben zusätzlich *demografische Merkmale des Inhabers*. Weitere gewerbebezogene Indikatoren, die in den Untersuchungen verwendet werden, sind *Betriebsgröße* (Herrmann 1991), *Originalität der Namensgebung* (Lehlt 2009; Klein 2012) und Angaben zur *wirtschaftlichen Situation* (Dammköhler 2011; Klein 2012; Solisch 2012).

Kundenbezogene Indikatoren

Um die Geschäfte einzuordnen, werden auch deren Kunden untersucht (Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Hermann 1998; Rössler 2007; Lehlt 2009; Chrzanowski 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Solisch 2012). Dies geschieht anhand des *Erscheinungsbildes* (Solisch 2012), des *Alters* (Deutz/Plate 1994; Hermann 1998; Rössler 2007; Klein 2012) oder mittels *Kundenbeschreibungen* durch die befragten Geschäftsinhaber – zum Beispiel zum Einkommen oder Lebensstil (Hermann 1998; Rössler 2007; Klein 2012). Zum Teil versuchen Autoren, die Kunden nach Neuzugezogenen und Alteingesessen zu unterscheiden (Lehlt 2009). Alisch (1988), Hermann (1998), Rössler (2007) und Chrzanowski (2011) erfragen zudem, ob die Kunden eher aus dem Untersuchungsgebiet, dem gesamten Stadtgebiet oder von Außerhalb kommen. Rüber (1990) stellt fest, dass sich im Rahmen der Sanierung ein Cluster aus Antiquitätengeschäften, Galerien und kunstgewerblichen Läden mit höherer Kundenreichweite herausgebildet hat.

Zur Identifikation der für den Prozess der Gentrification relevanten Geschäfte enthalten die Hamburger Arbeiten Fragen nach der Wahrnehmung und Bewertung der Geschäfte im Gebiet (Alisch 1988; Bathsteen 1988; Claessen 1988; Martens/Langeloh 1988; Herrmann 1991). Insbesondere Gentrifier beurteilen die Veränderung der nahräumlichen Geschäftswelt als positiv.

Baulich-physische und immobilien-wirtschaftliche Eigenschaften der Ladenlokale

In den Untersuchungsgebieten dominieren Ladenlokale mit einer *Gewerbefläche* von unter 100 m². Bei allen mit diesem Indikator untersuchten Gebieten handelt es sich um gründerzeitliche Wohnmischgebiete, die in der Erdgeschosszeile eine gewerbliche Nutzung vorsehen und daher kaum größere Flächen aufweisen (Alisch 1988; Herrmann 1991; Deutz/Plate 1994; Rössler 2007; Klein 2012).

Mit dem Indikator *Gewerbemieten* arbeiten vier Untersuchungen (Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991; Klein 2012). Die empirischen Befunde lassen sich aufgrund von geringen Fallzahlen nicht interpretie-

ren. Wie bei Wohngebäuden führen Umbau und Sanierung auch bei gewerblichen Immobilien zu Mieterhöhungen (Alisch 1988; Rüber 1990; Herrmann 1991). Zu den Details der gewerblichen Sanierungen machen die Arbeiten keine genaueren Angaben. Klein (2012) beobachtet in der Kölner Ehrenstraße, dass Immobilien, die nicht unter Denkmalschutz stehen, zu Gunsten von Neubauten mit größeren Geschäftsflächen abgerissen werden. Zusätzlich erhebt sie die Eigentumsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Angebotsbezogene Indikatoren

In den Studien wird das *Angebot* in den Geschäften als hochwertig, teuer und sehr spezialisiert beschrieben (Kemper 1987; Hermann 1998; Marschner 1998; Klein 2012; Küpper 2013). Insbesondere die Spezialisierung, wie sie in der Ehrenstraße vorgefunden wird, sei typisch für eine gentrifizierte Gewerbestruktur (Klein 2012). Die Analyse des Angebots der Geschäfte fällt in den Arbeiten sehr kurz aus; sie beschränken sich zum Teil darauf, die angebotenen Waren und Dienstleistungen zu kategorisieren (Abschnitt 4.2.7.5).

Kategorisierung des Gewerbes

Neben der reinen Zählung der Ladenlokale und Geschäfte im Untersuchungsgebiet arbeiten die Autoren verschiedene Systeme zur *Kategorisierung der Nutzungen* aus, um Veränderungen in der Angebots- und Bedarfsstruktur des lokalen Gewerbes zu erfassen (Alisch 1988; Herrmann 1991; Hermann 1998; Marschner 1998; Barez 2000; Kühnel 2004; Rössler 2007; Dammköhler 2011; Koch 2011; Morka 2011; Rietdorf 2011; Klein 2012; Vogelmann 2013). Dabei untergliedern die Arbeiten nach

- Versorgungsstruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie),
- Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf),
- Branchen,
- Eröffnungszeitpunkten (alteingesessene, neue Geschäfte) oder
- Typologien, die sie aus den verwendeten Daten ableiten (z. B. Bücher 2013).[42]

Hermann (1998) und Dammköhler (2011) verwenden Kategorien, die sich maßgeblich am Zeitpunkt der Eröffnung der Geschäfte orientieren und sprechen von ‚neuen' und ‚traditionellen' Nutzungen.

Weitere Indikatoren, die sich in den Untersuchungen fanden:

42 Büchler (2013) verwendet zur Kategorisierung der von ihm untersuchten Gastronomien die Untergliederung, die von der Redaktion der Zeitschrift TAGNACHT erstellt wurde.

- Frequentierung durch Fussgänger (Solisch 2012; Küpper 2013),
- Gewerbeleerstand (Alisch 1988; Lehlt 2009; Dammköhler 2011; Solisch 2012),
- Fluktuation der Nutzungen (Alisch 1988; Üblacker 2013) und
- Zusammenschluss von Gewerbetreibenden in Initiativen und Vereinen (Rössler 2007; Klein 2012).

Eine Reihe von Untersuchungen beschreibt den gewerblichen Wandel auf Basis unsystematischer Beobachtungen, Feldbegehungen oder Experteninterviews. Diese sind zwar nicht allumfassend, aber zum Teil sehr treffende Dokumentationen des Untersuchungsgebiets. Alisch (1988) identifiziert durch eine offene Befragung der Anwohner nach ihnen auffallenden neuen Geschäften sogenannte ‚Aufwertungsträger'. Sie versteht darunter Einzelhändler und Gastronomien, die sowohl von Pionieren als auch Gentrifiern häufig genannt werden und daher eine besondere Rolle in der Entwicklung des Gebietes spielen. Das Schließen traditioneller Eckkneipen und das Eröffnen neuer, alternativer Szenelokale gelten als Hinweis auf eine gewerbliche Aufwertung und werden in mehreren Städten beobachtet (Deutz/Plate 1994; Lehlt 2009; Holst 2011; Kalter 2013; Moldenhauer 2013). Solche Pionier-Nutzungen sind an ironischen Namensgebungen, unkonventionellen Umgangsformen und improvisierten Einrichtungen zu erkennen (Rössler 2007). In späteren Phasen der Aufwertung können sich auch branchenspezifische Cluster herausbilden, wie zum Beispiel Agglomerationen von Kunstgalerien oder Modeboutiquen (Kühnel 2004). In den meisten Fällen setzt eine Tertiärisierung ein (Böhmer 2013). Welche Phasen und branchenspezifischen Schwerpunkte eine Geschäftsstraße im Einzelnen durchlaufen kann, illustriert das Beispiel von Klein (2012) sehr gut (Tabelle 8). Am Beispiel des Berliner Wrangelkiezes zeigt sich besonders, welche Folgen eine gewerbliche Aufwertung in vielen Untersuchungsgebieten hat: die Angebotsstruktur entfernt sich von den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets (Linkies 2012; Kastner 2014). Einen ähnlichen Effekt hatte die Sanierung der Koblenzer Altstadt. Wo vorher die Nahversorgungsfunktion der Bevölkerung vorherrschte, entstand eine kleinräumige Ballung aus Spezialitätenrestaurants, Galerien und Antiquariaten (Rüber 1990). Am Beispiel von Mannheim wird deutlich, welche Rolle sogenannte Leuchtturmprojekte für die Belebung der Gewerbestruktur spielen können. Heil (2013) beschreibt, wie nach der Ansiedlung der Popakademie mehrere Cafés und Bars im Jungbusch entstanden sind.

Tabelle 8: Phasen des Imagewandels der Ehrenstraße

Jahr	**Image**	**Quelle**	**Zitat**
1970er	negativ, schmutzig, als Wohngegend sehr unbeliebt	Interview mit ortsansässigen Geschäftsleuten (o.V. D 2012: 4)	„Es war schmuddelig, oder?", „Die Ehrenstraße hatte einen ganz negativen Touch in den 70er, Anfang der 80er Jahre.", „Ich hab mich nicht getraut zu sagen, ich wohne in der Ehrenstraße."
um 1980	gefährlicher Ort, Armeleutegegend	Reiseführer (STATTREISEN KÖLN 2005: 46)	Um 1980 „hätte sich kein kultivierter Tourist in die ehemalige Armeleutegegend verirrt — so mancher Fremde kam damals hier nur mit blauen Flecken wieder heraus."
1980er/ 90er	Szeneviertel für individuelles, alternatives Publikum, flippig	Zeitungsartikel (W1ESCHE 2008)	Die Ehrenstraße „war das Mekka für Individualisten, Paradiesvögel und andere, die auf keinen Fall im Mainstream mitschwimmen wollten." Wer [dort] einkaufte, hatte [...] Mut zu modischen Verrücktheiten."
1994	Standort für ausgefallene Produkte	Reiseführer (BRANDAU 1994: 111)	„entlang der Ehrenstraße werden ausgefallene Kaufwünsche befriedigt."
2000	Trendschmiede, Geheimtipp für junge Leute	Reiseführer (DIETMAR 2000: 82)	Die Ehrenstraße bietet „vor allem Angebote für junge Leute [...]. Hier wird heute schon verkauft, was morgen erst Mode wird."
2002	Trendstraße, frech	Reiseführer (PENZL 2002: 136)	„Die Ehrenstraße hat sich dem Motto »hip und frech« verschrieben."
2005	In-/Trendstraße für junge Leute	Reiseführer (KATZMARZIK & RAKOCZY 2005: 32)	Die „Modemeile Ehrenstraße [hat] zahlreiche Boutiquen und In-Cafs [, die] vor allem junges Publikum an[ziehen].", „»In-Meile« Ehrenstraße"
2006	In-/Trendstraße für junge Leute	Reiseführer (KABAsci 2006: 199)	„Die Bandbreite [der Ehrenstraße] spricht vorwiegend junge, trendige Kunden an."
2007	In-/Trendstraße für Mode, Z.T. originell, Umfeld auch interessant	Reiseführer (BAEDEKER OSTFILDERN 2007: 105 & 152)	„Modefreaks, Schuhliebhaber und Freunde des gepflegten Kitsches zieht es in die Ehrenstraße mit Pfeilstraße und Friesenwall.", „Die Breite Straße geht [...] in die Ehrenstraße über, mit der die Originalität der Läden [...]zunimmt."
2011	etabliertes Shoppingareal, als Szenemeile abgelöst, Umfeld auch interessant	Reiseführer (BONGARTZ & HENSELER 2011: 50 & 106)	„Die Ehrenstraße hat sich von der Szenemeile zur Toplage für Filialisten entwickelt.", „ Die interessantesten Szenelokale gibt es im Friesenviertel und im Belgischen Viertel."

Quelle: Klein (2012: 61)

Alle Untersuchungen des gewerblichen Wandels haben gemeinsam, dass sie bestimmte Gewerbe identifizieren, die sie von bereits länger ansässigen abgrenzen und somit als ‚neu' oder ‚innovativ' beschreiben. Unklar bleibt dabei immer die Methode, nach der die Geschäfte den jeweiligen Kategorien zugeordnet werden. Allein das Jahr der Eröffnung ist kein ausreichender Hinweis darauf, ob es sich bei dem betrachteten Gewerbe um eine für den Prozess der (gewerblichen) Gentrification bedeutsame Nutzung handelt. Es wird deutlich, dass sich die Messung des gewerblichen Wandels in einem Gebiet auf die gewerbebezogenen Indikatoren und somit auf das entstehende Angebot konzentriert. In den Studien werden durchaus differenzierte Untersuchungen vorgenommen, die auf Zusammenhänge zwischen der gewerblichen Entwicklung und der Gentrification fokussieren. In ihrer Indikatorenwahl unterscheiden sich die Arbeiten aber sehr stark, so dass kaum von einer kanonisierten oder vergleichbaren Vorgehensweise gesprochen werden kann. Als Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung des Gebiets sind dabei bauliche und immobilienwirtschaftliche Indikatoren zu sehen. Insbesondere die Verfügbarkeit von größeren Ladenflächen (>100 m²) kann als Katalysator der Filialisierung fungieren.

4.2.8 Empirische Befunde der symbolischen Dimension

Die symbolische Dimension wird in 41 Arbeiten analysiert. Akteure, die an der Konstruktion und Aufwertung der symbolischen Dimension beteiligt sind, ziehen sechs Mittel der Thematisierung in ihrer Kommunikation heran: räumliche Stereotypen, Attribuierungen, Begriffsübertragungen, Intensität, Bewertung und Rhetorik. Darüber hinaus zeigen sich sechs Phänomene, die in Zusammenhang mit der symbolischen Dimension gebracht werden: Bilbao-Effekt, Soziale Schocks, Eventisierung, Tourismus, Eingriffe in die Imagekonstruktion und historische Images. Der Schwerpunkt der Arbeiten sowie die Berichterstattung der Medien ist systematisch zu Gunsten von Gebieten, die sich in den ersten beiden Phasen der Gentrification befinden, verzerrt.

Die symbolische Dimension der Gentrification gehört zu den bisher am wenigsten systematisch erforschten. In der Literatur sind nur schwerlich robuste Indikatoren zu deren Messung und Verortung im Gesamtverlauf der Gentrification zu finden (Glatter 2007). Dieser Mangel spiegelt sich in der diffusen Herangehensweise einiger Arbeiten wider.

Krajewski beschreibt die symbolische Aufwertung als „Resultat raumbezogener Kommunikationsprozesse sozialer Subsysteme" (Krajewski 2006: 63) und „kommunikatives Zusammenspiel von baulicher, sozialer und gewerblicher Aufwertung" (Krajewski 2006: 64). Glatter stellt drei Fragen, die eine Analyse der symbolischen Dimension beantworten soll:

- „Wie verändert sich das Image in den Medien und im sozialen Alltag vor Ort?
- Wie verändert sich die lokale Präsenz von Zeichen und Symbolen sowie deren Deutung?
- Bestehen Konkurrenzen zwischen verschiedenen Images und Zeichenwelten und wie werden diese ausgetragen?“ (Glatter 2007: 41)

Ausgehend von diesen Aussagen und in Kombination mit den empirischen Befunden der untersuchten Qualifikationsarbeiten wurde eine Heuristik zur Erklärung der Struktur der symbolischen Dimension entwickelt (Abbildung 24). Die symbolischen Repräsentationen beziehen sich in ihren Aussagen immer auf ein potenzielles Aufwertungsquartier. Es wird anhand seiner baulichen, sozialen und gewerblichen Merkmale für Journalisten, Bewohner und Außenstehende primär erfahrbar. Sie stützen sich in ihren Aussagen beispielsweise auf Wahrnehmung von Armut, Kriminalität, zuziehende Studierende, Künstlerszenen, neu eröffnete Cafés, Sanierungen und Mietsteigerungen. Aus der Kombination dieser Merkmale entsteht ein Image des Gebietes, das kommuniziert wird. Es können weitere soziale Subsysteme wie zum Beispiel die kommunale Verwaltung oder die Immobilienbranche an Image-Kommunikationen beteiligt sind, diese wurden jedoch von keiner der Arbeiten analysiert.

Abbildung 24: Struktur der symbolischen Dimension

Quelle: Eigene Darstellung

Jedes dieser Subsysteme erfordert seinen eigenen methodischen Zugang und kreiert daher unterschiedliche Typen von Daten. Zeitungen, Zeitschriften und Reiseführer werden medien- und inhaltsanalytisch untersucht. Dabei schwankt die Herangehensweise zwischen willkürlicher Sichtung weniger Artikel und deren Auswertung mit Hilfe interpretativer Methoden (z. B. Moldenhauer

2013) und quantitativer Analyse eines nach klaren Kriterien ausgewählten Korpus an Artikeln (Venema 2007; Jänen 2010; Dlugosch 2014). Die Analyse der medialen Berichterstattung bietet zudem den Vorteil, vergleichsweise einfach vergangene Images der Untersuchungsgebiete zu rekonstruieren.

Die Wahrnehmung der Bewohner wurde durch qualitative und quantitative Befragungen erfasst. Typische Fragen, die eine Bewertung der Nachbarschaft erzeugen, sind „Wie würden sie ihre Nachbarschaft charakterisieren?“ oder „Was, glauben sie, hat ihre Nachbarschaft für einen Ruf?“. Mit Hilfe von Skalen abgefragt, erlauben diese Verfahren eine quantitative Auswertung, zum Beispiel in Form eines semantischen Differentials (Rüber 1990). Darüber hinaus streuen die Arbeiten Fragmente aus qualitativen Interviews ein, in denen die Befragten über ihre Wahrnehmung der Nachbarschaft sprechen. Diese erfolgen auch retrospektiv. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass diese vergangenen Wahrnehmungen von Gebieten verzerrt wiedergegeben werden.

Auch Außenstehende werden in die Untersuchungen zur symbolischen Dimension eingebunden. Dies geschieht in Form von Experten- oder Passantenbefragungen. Inhaltlich ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Außenwahrnehmung des Untersuchungsgebietes handelt.

Gemeinsam ist allen drei genannten Subsystemen, dass sie über bestimmte Mittel der Thematisierung verfügen, die über ihre jeweiligen Grenzen hinaus Gebrauch finden. Diese Mittel speisen sich aus einer oder mehreren der drei Dimensionen des Wandels. Sie stellen somit, unabhängig von Quelle und Typ der Daten, Indikatoren zur Erfassung der symbolischen Dimension dar. Die in den Arbeiten entdeckten Ausprägungen dieser Mittel werden im Folgenden erläutert.

Räumliche Stereotypen

Die in den Qualifikationsarbeiten gefundenen *räumlichen Stereotype* teilen sich in mehrere Gruppen auf, die jeweils auf einen unterschiedlichen Charakter des beschriebenen Gebiets schließen lassen.

Die Gruppe der *Problem-Stereotypen* betonen das ‚negative' des Gebietes. Während pauschale Charakterisierungen wie ‚schlechte Seite' oder ‚Problembezirk' das Gebiet generell als negativ darstellen, lassen ‚Armenhaus', ‚Hartz IV Biotop' und ‚sozialer Brennpunkt' direkte Zusammenhänge mit der sozialen Situation im Gebiet zu. Hohe Armut und Arbeitslosigkeit werden hier zur maßgeblich imageprägenden Eigenschaft des Gebiets. Zum Teil werden gewerbliche Aspekte in den Vordergrund gerückt, wie im Fall der Stereotypisierung als ‚Rotlichtviertel'. Diese Gruppe von Stereotypen bezeichnet zumeist Gebiete, die sich in einer Anfangsphase der Gentrification befinden. Beispiele: „schlechte Seite“ (Dlugosch 2014), „Dreckviertel“ (Rössler 2007), „schmutziges Rotlichtviertel“ (Holst 2011), „Problemgebiet“ (Linkies 2012; Dlugosch

2014), „Armenhaus“ (Linkies 2012), „sozialer Brennpunkt“ (Paas 2010; Moldenhauer 2013; Dlugosch 2014), „Hartz IV Biotop“ (Meinhardt 2010).

Die *historischen Stereotypen* fußen auf der Funktion des Gebiets als ehemaligem Wohnsitz von Arbeitern oder seiner räumlichen Nähe zur Industrie. Insbesondere Letzteres ist bei aktuellen Beispielen nicht mehr gegeben, da durch Strukturwandel, Tertiärisierung und Wanderung des Produzierenden Gewerbes aus der inneren Stadt viele Industriebetriebe schließen mussten. Es handelt sich oftmals nicht um Arbeiter im engeren Sinne, die diese Gebiete bewohnen. Visueller Anker dieses Stereotyps sind die noch vorhanden baulichen Strukturen in Form von einfacherer Gründerzeitbebauung und im oder am Rand des Gebietes gelegene großflächige Industriebrachen (Abschnitt 4.2.4). Da sich dieser Stereotyp auf die Historizität des Ortes bezieht, wird er in allen Phasen der Gentrification kommuniziert. Beispiele: „Industrieviertel“ (Paas 2010; Moldenhauer 2013; Dlugosch 2014), „Arbeiterviertel“ (Alt 2013; Büchler 2013; Dlugosch 2014).

Bei den *migrantischen Stereotypen* steht die Bevölkerung des Gebiets im Vordergrund. Sie ist geprägt durch einen hohen Anteil an Migranten und durch die von ihnen hervorgebrachte Infrastruktur. Der Stereotyp wird von den Arbeiten für die Gebiete erkannt, die sich in einer frühen Phase der Gentrification befinden. Beispiele: „stigmatisiertes Türkenquartier“ (Kastner 2014), „Multi-Kulti-Quartier“ (Dlugosch 2014).

Die Prozesshaftigkeit ist das Alleinstellungsmerkmal der *Szene-Stereotypen*. In einer Phase des ‚Aufstrebens’ siedelt sich eine ‚Szene’ im Gebiet an. Die hier verwendete Begrifflichkeit lässt einen Schluss auf die veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung zu, von der die Szene getragen wird. In neu eröffneter Gastronomie und Geschäften tritt diese Szene verstärkt auf und ist somit für die berichtenden Medien sichtbar. Üblicherweise werden Gebiete, in denen sich bereits erste Anzeichen einer Aufwertung manifestiert haben, als Szenegebiete betitelt. Beispiele: „Trendviertel“ (Böhmer 2013; Dlugosch 2014), „Szenestadtteil“ (Holst 2011), „In-Viertel“ (Moldenhauer 2013), „aufstrebendes Viertel“ (Meinhardt 2010; Moldenhauer 2013), „Newcomer“ (Moldenhauer 2013).

Im Gegensatz zu der Gruppe der Szene-Stereotypen, in der sich die gewerbliche Dimension nur andeutet, steht diese bei den *Funktions-Stereotypen* im Vordergrund. Gebiete werden als ‚Ausgehviertel’, ‚Vergnügungsviertel’ oder ‚Kneipenviertel’ bezeichnet, weil sie einen im Vergleich zu anderen Orten erhöhten Freizeitwert bieten. Dieser steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Gastronomieangebot, das sich in einer Phase des Aufstrebens erstmalig etabliert hat. Beispiele: „Ausgehviertel“ (Rössler 2007; Paas 2010; Linkies 2012; Heil 2013), „Kneipenviertel“ (Rössler 2007), „Vergnügungsviertel“ (Dlugosch 2014).

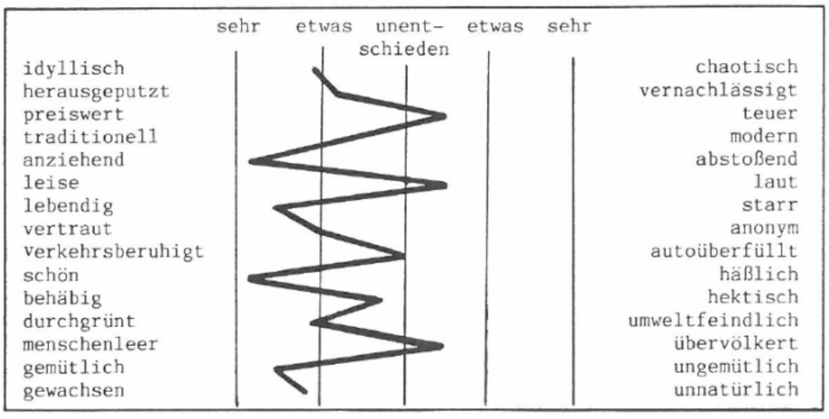
Die Bezeichnung als *Tourismus-Stereotyp* erfolgt auf Basis der Aufmerksamkeit, die das Gebiet von außen erfährt. Getragen wird diese Stereotypisierung durch eine gewerbliche Infrastruktur, die mehr als bei den Szene- und Funktionsstereotypen auf Kommerzialisierung ausgerichtet ist. Zudem spielen Merkmale des Gebietes wie zum Beispiel historische Bauten eine tragende Rolle, da sie zu einem erhöhten Aufkommen von Touristen führen. Beispiele: „Touristenviertel“ (Ruedi 2014), „Touristenhochburg“ (Linkies 2012).

Zusätzlich zu den genannten Gruppen von räumlichen Stereotypen konnten weitere Beispiele in den Qualifikationsarbeiten gefunden werden. Ein Befragter in der Untersuchung von Herrmann (1991) bezeichnet Stadtteile ohne eine ‚Szene’ als ‚Schlafstadtteile’. Zur Kontrastierung des Images der Bonner Nordstadt verwendet ein Befragter bei Rasten (2009) den Begriff ‚Schickimicki-Gegend’. In den Reiseführeranalysen von Paas (2010) werden die ‚traditionelleren’ Stadtteile Kölns als ‚Kleinbürgergegenden’ oder ‚klassische kölsche Veedel’ bezeichnet. Das Belgische Viertel wäre hingegen eine ‚Hochburg für Galeristen und Designer’. Flingern-Nord in Düsseldorf gilt aufgrund seiner hohen Konzentration an Designern und Kulturschaffenden als ‚Stadtteil der Kreativen’ (Alt 2013). In der Untersuchung von Dlugosch (2014) wird Deutz aufgrund der Nähe zur Messe und zur Veranstaltungshalle Lanxess-Arena als ‚Boomtown’ bezeichnet. Die in Mülheim ansässigen Dienstleister aus der Film- und Fernsehbranche bringen dem Gebiet das Image als ‚Medienviertel’ ein.

Attribuierungen/Charakterisierungen

Bewohner, Journalisten und Außenstehende verwenden bei der Kommunikation Attribute, um den Raum, über den sie kommunizieren, zu charakterisieren. Erfasst werden diese *Attribuierungen* auf unterschiedliche Art. Dlugosch (2014) generiert aus der Analyse medialer Berichterstattung eine Wortwolke zur Verdeutlichung der Attribute, die den Untersuchungsgebieten Mülheim und Deutz durch die Zeitungen zugeschrieben werden.

Abbildung 25: Semantisches Differential zur Messung des „Charakters“ des Untersuchungsgebiets



Quelle: Rüber (1990: 140)

In seiner vergleichenden Analyse der medialen Repräsentation zweier Stadtteile kann Dlugosch die Unterschiede im Charakter plakativ darstellen. Ähnlich systematisch geht Rüber (1990) vor, der ein semantisches Differential nutzt, um die Attribuierung der sanierten Altstadt durch die befragten Haushalte zu erfassen (Abbildung 25).

Die diffuse Anzahl unterschiedlicher Attribuierungen, die die in den Qualifikationsarbeiten herangezogenen Quellen verwenden, lassen sich unterschiedlichen Phasen des symbolischen Wandels zuordnen (Tabelle 9).

Tabelle 9: Gesammelte Attribute zur Charakterisierung von Gebieten

Stigma-Phase	Umdeutungs-Phase	Phase des Wandels	Phase der Gentrification	Phase der ‚Super-Gentrification'
unästhetisch, vernachlässigt, verfallen, schmutzig, gefährlich, verrucht, vergessen, geschunden, aussterbend, katastrophal, schmuddelig, uncool, asozial, ghetto-ähnlich	mit Underdog-Attitüde, heiße Adresse, links-alternativ, aufregend, skandalumwittert, avantgardistisch, unkonventionell, hip	jünger, grüner, bunter, lebendiger, populär, fröhlich, bunt, geerdet, cool, alternativ, kreativ, unangepasst, multikulturell	Familiär, speziell, offen, gemütlich, ruhig, entspannt, friedlich, beschaulich, dörflich, freundlich	Nobel, modern, chic, snobby

Quelle: Eigene Darstellung

Berücksichtigt man die Stereotype und das Phasenmodell der Gentrification, lassen die Gruppen den idealtypischen Wandel des Images eines Gentrification-Gebietes erkennen. Zunächst wird das Gebiet als ausschließlich negativ beschrieben. Anschließend kommt es zu einer Romantisierung dieser Umstände: das Gebiet ist nicht mehr ‚gefährlich' und ‚asozial', sondern ‚aufregend' und ‚skandalumwittert'. Die Ästhetik des Verfalls wird als unkonventionell gedeutet. Das Image ändert sich und mit ihm die Bewohner. Durch die Zuzügler wird es ‚lebendiger', ‚jünger' und ‚cooler'. Schließlich ist der Ruf des Gebietes so weit gediehen, dass es auch für eine risikovermeidende Bevölkerung attraktiv wird. ‚Familiär', ‚friedlich' und ‚beschaulich' sind die Attribuierungen, die für Gebiete, die sich in einer späten Stufe der symbolischen Aufwertung befinden, verwendet wird.

Was bei diesem Indikator besonders auffällt, ist der Mangel empirischen Materials, um die Attribuierung von Gebieten zu beschreiben, die sich in der Endphase der (symbolischen) Aufwertung befinden. Das hat zwei Ursachen. Erstens konzentrieren sich die betrachteten Arbeiten auf die Untersuchung von Gebieten, die sich in den ersten beiden Phasen der Aufwertung befinden. Zweitens sind für die Medien Gebiete, die sich am Ende eines Aufwertungsprozesses befinden, weniger interessant, da sich ein konflikt- und veränderungsarmer Zustand im Gebiet einstellt.

Begriffsübertragungen

Begriffsübertragungen bestehen aus zwei Teilen: dem Ort A, über den zum Beispiel in einer Arbeit berichtet wird, und dem Ort B, der dabei als Referenz dient. Von den Berichtenden wird Ort B als Referenz herangezogen, weil er eine ideal- oder prototypische Entwicklung dessen durchlaufen hat, was der Berichtende jetzt auch in Ort A zu erkennen glaubt. Gleichzeitig führt der direkte Vergleich zu einer symbolischen Aufladung des Ortes A, sofern die Rezipienten um die Besonderheit des Referenzortes B wissen. Die Bezüge können regional und überregional sein, wie die Bezeichnung des Reiherstiegviertels durch die Hamburger Morgenpost als ‚die Schanze der Wilhelmsburger' oder die Bezeichnung Mülheims als ‚das kölsche Brooklyn' durch den Prinz, ein Stadtmagazin, zeigt. Auf Basis der in den untersuchten Arbeiten gefundenen Begriffsübertragungen können lediglich Aussagen über Gebiete, die sich in einer der ersten Phasen der Aufwertung befinden, getroffen werden. Es besteht ein systematischer Mangel an Aussagen, die bereits aufgewertete Gebiete bezeichnen. Auch dies hat zwei Ursachen: Zum einen beziehen sich die Autoren hauptsächlich auf die Gebiete in den Anfangsphasen der Aufwertung, zum anderen scheinen Medien das Interesse an Gebieten, die die Phasen des starken Wandels hinter sich gebracht haben, zu verlieren. Aus diesem Grund können Begriffsübertragungen als Indikator für eine symbolische Aufwertung bisher

nur bedingt herangezogen werden. Hier einige Beispiele für in den untersuchten Qualifikationsarbeiten gefundene Begriffsübertragungen:

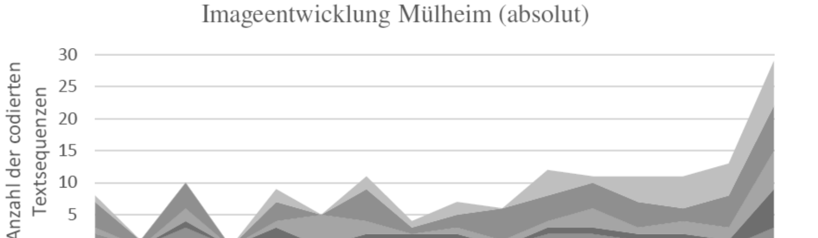
- ‚Die Schanze der Wilhelmsburger', so nennt die Hamburger Morgenpost das auf der Elbinsel gelegene Reiherstiegviertel (Morka 2011).
- Als ‚Klein-Istanbul' wird Mülheim bezeichnet (Dlugosch 2014).
- ‚Mülheim wird das neue Ehrenfeld', schreibt der Kölner Stadtanzeiger 2013 (Dlugosch 2014).
- Mülheim ist ‚wie Berlin-Kreuzberg am Rhein' und das ‚kölsche Brooklyn', schreibt der Prinz in den Jahren 2006 und 2010 (Dlugosch 2014).
- Ehrenfeld ist die ‚Villa Kunterbunt von Köln', schreibt der Neustädter Reiseführer (Paas 2010).
- Das Karoviertel ist die Schnittmenge aus Greenwich Village, Istanbul, Napoli und Ochsenzoll (Alisch 1988).
- Ein Befragter bei Rasten äußerte die Bemerkung, dass die Bonner Nordstadt keine ‚Schicki Micki Gegend' sei, wie Kreuzberg, Prenzlauer Berg oder die Bonner Südstadt (Rasten 2009).
- Die Dresdner Neustadt wird bei Rössler (2007) als ‚Ost-Bronx' bezeichnet. Später werden in den Medien Vergleiche zu Soho, zum Prenzlauer Berg oder zu Montmartre gezogen.
- Die Aussage ‚Kalk ist das neue Ehrenfeld' findet sich bei Moldenhauer (2013).
- ‚Prenzlkölln' schreibt die TAZ im Oktober 2010 über den Schillerkiez (Meinhard 2010).
- Es finden sich Vergleiche der Entwicklung in Neukölln mit der Entwicklung der Lower East Side in den 1970er und 1980er Jahren.
- Ein Bewohner äußert sich über die Berichte in den Medien über den Schillerkiez, er wäre das neue ‚Kreuzkölln'. Hier kommt es zu einer Übertragung einer Begriffsneuschöpfung (Meinhard 2010).

Intensität der Berichterstattung

Die *Intensität der Berichterstattung* wird in Medien- und Inhaltsanalysen über die Anzahl der Nennungen des untersuchten Gebiets erfasst. Im Zeitverlauf und/oder Gebietsvergleich messen diese damit den Verlauf der medialen Aufmerksamkeit. Dammköhler (2007), Jänen (2009) und Dlugosch (2014) gene-

rieren aus der inhaltlichen Betrachtung der Berichterstattung Themenschwerpunkte oder Imagegeschichten[43], deren Salienz sie über den Zeitverlauf der Berichterstattung darstellen. Ihnen gelingt es damit zu zeigen, wie bestimmte Images zu Gunsten von anderen in den Hintergrund treten, und wie sich damit die Gesamtwahrnehmung des Gebietes verändert (Abbildung 26).

Abbildung 26: Bedeutsamkeit von Imagegeschichten in Mülheim



Quelle: Dlugosch (2014: 60)

Paas (2010) misst die Häufigkeit der Nennungen der einzelnen Stadtgebiete in Köln in den Inhaltsverzeichnissen und dem Index der von ihr betrachteten Reiseführer. Zudem analysiert sie, wie häufig das jeweilige Gebiet an welcher Stelle im Textkörper (Geheimtipp, Satz, Unterthema, Oberthema) genannt wird, umso die Bedeutsamkeit des Gebietes im Vergleich zu erschließen. Sie betrachtet weiter, welche Gebiete mit Hilfe von Fotos visualisiert werden.

Von Interviewpartnern wird in qualitativen Befragungen bemerkt, dass die Berichterstattung sich intensiviere, folglich die Bekanntheit des Gebiets gleichermaßen steigt (Kastner 2014). Bewohner und Außenstehende beziehen sich somit auf die mediale Berichterstattung als Gradmesser für die Bekanntheit ihres Gebietes, die sie selbst nur schwer abschätzen können.

Fraglich bleibt, ob eine gesteigerte Thematisierung des Gebietes in der Kommunikation der sozialen Subsysteme wirklich als Indiz für eine fortschreitende symbolische Aufwertung gesehen werden kann. Wird einzig das Subsystem der Medien betrachtet, so fällt auf, dass vor einer antizipierten Aufwertung viele Berichte kursieren, die hauptsächlich den Faktor Negativität umfassen.

43 Glatter ermittelt in der Untersuchung der Äußeren Neustadt mehrere Themenkategorien in der Medienberichterstattung. Diese nennt er Imagegeschichten (Glatter 2007: 60).

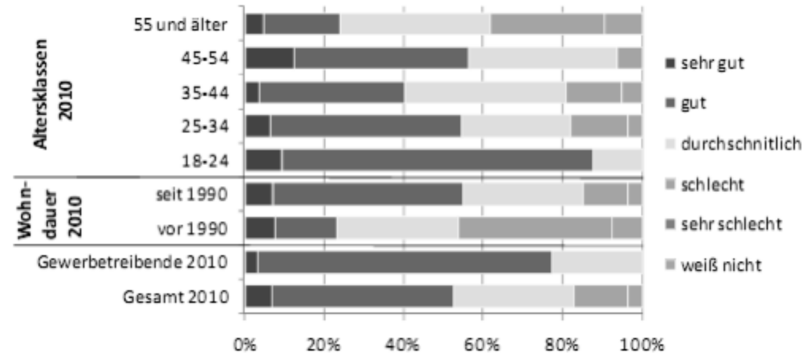
Imagegeschichten und Themenkodierungen stellen hier eine differenziertere Technik zur Messung des symbolischen Wandels dar.

Bewertung

Medienanalysen, zum Beispiel Dlugosch (2014), erfassen die *Bewertung* des Images durch die Berichterstattung. Sie gehen damit nicht nur der Frage nach, inwiefern sich das Image verändert hat, sondern auch wie dieses im Zeitverlauf oder Gebietsvergleich bewertet wird. Im Rahmen von Bewohnerbefragungen wird über Fragen wie „In welchem Stadtteil wollen sie auf keinen Fall wohnen?“ (Weiland 2012) oder „Wie bewerten sie das Image ihres Wohngebiets?“ (Zinner 2007) indirekt oder direkt die Bewertung des Gebietes durch die Befragten erfasst.

Differenzierter sind Ansätze wie der von Dammköhler (2011), der sowohl Gewerbetreibende als auch Bewohner nach der Bewertung des Gebietes fragt und diese in der Analyse nach Alter und Wohndauer unterteilt (Abbildung 27).

Abbildung 27: Bewertung des Rufes des Hechtviertels durch Bewohner und Gewerbetreibende



Quelle: Dammköhler (2011: 130)

Generell ist davon auszugehen, dass sich die Bewertung eines Gebietes im Zuge der Aufwertung verbessert. Aber auch hier mangelt es den Untersuchungen an verfügbaren Zeitreihen zur Darstellung der Imageverbesserung im Zeitverlauf.

Zukunftsrhetorik

Ein überwiegend bei der Beschreibung von Gebieten im Pionierstadium eingesetztes Mittel ist die *Zukunftsrhetorik*. Mit Formulierungen wie „Ort, an dem

sich was bewegt“ (Morka 2011) oder „Mülheim mausert sich“ (Dlugosch 2014) liegt die Betonung auf dem Prozesshaftem, dem Entwicklungspotential und dem zukünftig zu Erwartendem. Die Gebiete werden als „auf dem Weg zum In-Stadtteil“ (Moldenhauer 2013) beschrieben. Ausdrücklich haben sie diesen Status noch nicht erreicht. Diese Art der Formulierung in der Kommunikation über einen Raum indiziert ebendiesen als im frühen Pionierstadium befindlich.

Phänomene der symbolischen Dimension

Neben den Mitteln der Thematisierung traten aus der detaillierten Analyse der Arbeiten weitere Sachverhalte zu Tage. Diese nehmen Einfluss auf die Ausprägung und den Verlauf der symbolischen Aufwertung.

Der *Bilbao-Effekt* beschreibt den durch eine signifikante bauliche Veränderung einsetzenden Wandel der Wahrnehmung eines Gebietes durch Medien und Bewohnerschaft (Vicario/Monje 2003). Diese Veränderung durch Ausstrahlungseffekte von Leuchtturmprojekten ist einzigartig und wird in Kommunikationsprozessen durchweg mit dem Gebiet in Verbindung gebracht. Beispiele hierfür sind die Internationale Gartenschau und die Internationale Bauaustellung in Wilhelmsburg, der Bau der KölnArena als „Wahrzeichen für den Aufschwung“ (Dlugosch 2014) oder die Errichtung der Kranhäuser im Rheinauhafen in Köln, die seither als überregionales Wahrzeichen fungieren (Gabriel 2013).

Bei einem *Sozialen Schock* handelt es sich um ein einmaliges Ereignis, dass in den Medien starke (negative) Resonanz findet und dabei durchweg mit dem Gebiet assoziiert wird. Das Image des Gebietes wird dadurch nachhaltig beeinträchtigt. Beispiele hierfür sind die Geschehnisse um die Rütli-Schule in Berlin-Neukölln, die gewalttätige Auseinandersetzung zwischen Migranten und Polizei im Berliner Wrangelkiez im Jahr 2006 oder die Kampfhund-Attacke in Hamburg-Wilhelmsburg im Jahr 2000.

Ein weiteres Phänomen, das gleichzeitig ein Indiz für eine symbolische Aufwertung sein kann, ist die *Eventisierung* des Gebiets. Dazu zählen zum Beispiel von Anwohnern oder gebietsansässigen Vereinen initiierte Nachbarschafts- und Straßenfeste. In den Untersuchungen tritt jedoch der Typus der durch ansässige Einzelhändler oder Kunst- und Kulturschaffende initiierten Veranstaltungen häufiger auf. Es handelt sich dabei konkret um Kneipennächte (Mülheimer Nacht), Kunstfeste (Ehrenfelder Skulpturentage), Galerientage (48 Stunden Neukölln) oder sogar Festivals (ZORO-Festival). Die Anzahl der teilnehmenden Institutionen, der gewählte Themenfokus (Kunst, Subkultur, kommerzielle Interessen), die Besucherzahl und der Bekanntheitsgrad (regional oder überregional) können dabei zur Skalierung und Typisierung dieses Phänomens beitragen. Weitere Beispiele aus den Arbeiten sind:

- ein Stadtteilfest im Karoviertel in Hamburg zum Zwecke einer Verbesserung der Wahrnehmung des Gebiets (Alisch 1988),
- Lier (2012) beschreibt Dorffeste in Heckenbeck, einem Ort, den sie unter dem Vorzeichen der ländlichen Gentrification untersucht, als Bindeglied zwischen Alteingesessenen und Neuzugezogenen,
- die Bunte Republik Neustadt findet als Stadtteilfest in der Dresdner Äußeren Neustadt seit 1990 statt (Rössler 2007),
- die ‚Ehrenfelder Skulpturentage', die jedoch auf wenig Akzeptanz gestoßen sind, da viele der Skulpturen am nächsten Tag zerstört aufgefunden wurden (Padberg 1995),
- zwischen 1983 und 1986 gab es vier Mal die ‚Ehrenfelder Kulturtage', die zur Zusammenarbeit mit der Bevölkerung aufgerufen hatten, Ehrenfeld befindet sich hier in der Pionierphase (Padberg 1995),
- das Kunstfestival ‚Tata West', das im Jahr 1995 ‚Tata 95' heißt, wurde vom Ehrenfelder Kunstverein initiiert, der sich vormals noch ‚Verein für Ehrenfelder Stadtteilkultur' nannte (Padberg 1995),
- ‚48 Stunden Neukölln' startete 2009 zum elften Mal, es wird von Lehlt (2009) als Berlins größtes Kunst- und Kulturfestival beschrieben, an dem mehr als 1000 Akteure an über 255 Standorten in ganz Nordneukölln teilnehmen,
- das ZORO-Festival in Leipzig Connewitz, zu dem jährlich bis zu 800 Personen anreisen (Zischner 2003),
- der ‚Nachtwandel' im Mannheimer Jungbusch ist ein Stadtteilfest, das ebenfalls zur Bekanntheitssteigerung beiträgt (Heil 2013).

Der *(Viertels)Tourismus* beschreibt das temporäre Eindringen von Nicht-Bewohnern in das Gebiet. Wenn der Bekanntheitsgrad eines Gebietes einen bestimmten Grad überschritten hat, kommen zunehmend Besucher aus anderen Teilen der Stadt. Steigt der Bekanntheitsgrad weiter, dehnt sich der Einzugsbereich auf das Umland aus. Ein dafür typischer Stereotyp ist der des „Ausgehviertels" (Rössler 2007). Die letzte Stufe der Aufmerksamkeit ist nationaler und internationaler Tourismus (Vogelmann 2013); sie wird durch die Erwähnung in überregionaler Presse und Reisführern verstärkt. Das Gebiet erhält in der letzten Stufe in Beschreibungen den Stereotyp Touristenviertel. Getragen wird diese Entwicklung vor allem zu Beginn von spezieller Gastronomie und Einzelhandel, die dem Gebiet erstmalig Aufmerksamkeit von außen verschaffen und dessen Freizeitwert für Außenstehende erhöhen (Büchler 2013).

Befinden sich in einem vernachlässigten Gebiet Akteure mit hohem kulturellem Kapital, kann es zu *aktiven Eingriffen in die Imagekonstruktion* kommen. Das Ziel ist, das Image des Gebietes zum ‚positiven' zu wenden. Die Strategien sind vielfältig. Subkulturelle Akteure bedienen sich häufig bereits bekannter Symbole und deuten sie auf den von ihnen bewohnten Raum um. In Berlin wurde aus dem Slogan ‚BeBerlin' der gleichnamigen Imagekampagne

‚BeNeukölln' gemacht (Meinhard 2010). Das Büro für Brauchbarkeit in Köln-Kalk, ein Kollektiv aus Designern, gestaltete T-Shirts mit dem Aufdruck ‚Kalk-Post' in der typischen Schriftart des New Yorker Stadtteils Brooklyn (Moldenhauer 2013).

Diese Mittel erhöhen die Identifikation mit dem Gebiet und platzieren es gleichzeitig als Marke. Auch Eingriffe ‚von oben' werden beobachtet. Die Bezirksregierung Köln-Mülheim hat im Rahmen des Förderprogramms Mülheim 2020 den Fotowettbewerb ‚Dein Mülheim' ausgerufen, der die Bürger dazu auffordert, ‚ihr' Mülheim zu portraitieren. Außerdem wurde eine PR-Agentur mit der Erstellung eines Marketingkonzepts für Mülheim beauftragt (Üblacker 2013). In Trier-West wird eine Stadtteilzeitung aufgelegt, um ein facettenreicheres Bild des stigmatisierten Stadtteils für Außenstehende zu zeichnen (Weiland 2012). Weitere Mittel sind die Gründung von Interessen- und Gewerbegemeinschaften, die eine bessere Vermarktung des Standorts und Umsatzsteigerung zum Ziel haben (Funk/Redeker 2011; Klein 2012; Ruedi 2014).

Reiseführer thematisieren *historische Images* von Gebieten, um diese über das Sichtbare hinaus symbolisch aufzuladen. Es geht um den Transport des Ursprünglichen, des Unverfälschten und des Authentischen (vgl. Zukin 2010). Das Friesenviertel in Köln erhielt seinen Namen schon im 12. Jahrhundert durch die Ansiedlung von friesischen Webern, erklärt ein Reisführer in der Analyse von Paas (2012). Die Kölner Südstadt hingegen sei schon immer eine ‚Hochburg der Alternativen' gewesen (Paas 2012). Ein Händler im Winsviertel in Berlin-Prenzlauer Berg betont bei einer Befragung, dass das Gebiet schon immer Standort des traditionellen Kunsthandwerks gewesen sei und dies das heutige Image noch unterstütze (Rietdorf 2011). Klein (2012) dokumentiert die verschiedenen Images der Kölner Ehrenstraße über die Jahrzehnte hinweg mit Hilfe von retrospektiven Interviews und Reiseführeranalysen (Tabelle 8).

Besonderheiten medialer Berichterstattung

Ein Großteil der Qualifikationsarbeiten zur symbolischen Dimension konzentriert sich auf einen empirischen Zugang über die Massenmedien. Die Berichterstattung in mehreren betrachteten Zeitungen muss aber nicht immer konsistent sein: über ein Gebiet kann zeitgleich als ‚aufstrebendes Viertel', aber auch als ‚Problemgebiet' berichtet werden (Morka 2011).

In Einzelfällen beobachten Autoren, dass die Berichterstattung in der Presse der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet vorausgreift. Es werden Gebiete als ‚Kneipenviertel' oder ‚Szenequartiere' inszeniert, obwohl die Clusterbildung solcher Gewerbe erst Jahre später einsetzt; dies belegen Untersuchungen in Neukölln (Vogelmann 2013) und der Äußeren Neustadt (Rössler 2007).

Der thematische Fokus der medialen Berichterstattung verschiebt sich im Zuge der Aufwertung. Während über Gebiete, die noch keine Anzeichen von

Aufwertung zeigen, häufig mittels Indikatoren wie Armut, Ausgrenzung, Kriminalität und Drogen berichtet wird, neigt die Berichterstattung nach Eröffnung der ersten neuen Bars und Kneipen dazu, dem Gebiet den Stereotyp eines ‚Szeneviertels' zuzuschreiben. In Folge dessen tritt ein thematischer Schwenk von der sozialen hin zu gewerblichen Eigenschaften des Gebiets als Fokus der Berichterstattung ein. Obwohl die sozialen Umstände des Gebietes sich nach wie vor auf demselben Niveau befinden, wird die Berichterstattung von Kneipen und Bars dominiert.

4.2.9 Empirische Befunde zu Verdrängung

Von den untersuchten Qualifikationsarbeiten machen 35 Angaben zur Verdrängung von Bewohnern und/oder Gewerbe. Die Ursachen für soziale wie gewerbliche Verdrängung liegen dabei gleichermaßen bei Mieterhöhungen und Sanierungen. Hinsichtlich der sozialen Verdrängung unterteilen sich die empirischen Befunde in zwei Kategorien: Nachgewiesene Verdrängung (Rüber 1990, Staudte 1991, Brombach 2000, Kühnel 2004, Förste 2007, Zinner 2007, Holst 2011, Linkies 2012, Gabriel 2013) und nicht bestätigte Verdrängung (Padberg 1995, Hermann 1998, Zischner 2003, Lehlt 2009, Jänen 2009, Chrzanowski 2011, Funk/Redeker 2011, Alt 2013, Vogelmann 2013). Zum Teil berichten die Autoren von Tendenzen oder Verdrängungspotenzialen. Gewerbliche Verdrängung stellen Qualifikationsarbeiten anhand von Einzelfällen dar.

Die Arbeiten zur Verdrängung sind vielfältig, was dem Mangel einer einheitlichen Definition und der Messbarkeit des Konzepts anzulasten ist. In keiner der untersuchten Qualifikationsarbeiten stellt die Verdrängung den Hauptgegenstand der Untersuchung dar. Vielmehr wird über Einzelfälle oder Berichte von Experten ausgewiesen, dass es im Untersuchungsgebiet auch zu Verdrängung gekommen ist.

Autoren, die auf Basis ihrer Untersuchung zu dem Schluss kommen, dass soziale Verdrängung im betrachteten Gebiet stattfindet, belegen dies auf unterschiedliche Weise. Ehrlicher (1997) stützt sich in ihrer Primärerhebung älterer Haushalte in Halle auf die von Wiessner 1987 entwickelten Formen der Verdrängung durch Vermieter. Nach ihrer Einschätzung kam es in 16 Fällen zu aktiver Verdrängung. Kühnel (2004) wertet einen gesamtstädtisch steigenden Anteil an Migranten bei einem gleichzeitig im Untersuchungsgebiet fallenden Anteil als Verdrängung. Förste (2007) untersucht Segregation und Gentrification in Berlin-Kreuzberg und beobachtet eine Umsiedlung von Sozialhilfeempfängern und Bewohnern mit jugoslawischem Migrationshintergrund in das von ihm festgelegte Ausweichgebiet. Er wertet dies als Verdrängung.

Zinner (2007) stellt mit Verweis auf eine Untersuchung der HS/FH Görlitz/Zittau Verdrängungsprozesse aus dem Stadtzentrum von Görlitz fest. Holst (2011) schließt aus einer Kombination von sozialstatistischen Indikatoren und deren Veränderung im Zeitverlauf auf eine Verdrängung der Migranten in St. Pauli. Befördert sieht sie diese Entwicklung durch die örtliche Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG, die Haushalte mit Migrationshintergrund bei der Wohnungsvergabe benachteilige. Linkies (2012) stellt eine Verdrängung im Berliner Wrangelkiez fest und beruft sich dabei auf die mediale Berichterstattung. Bei einer Untersuchung des Kölner Rheinauhafens und der angrenzenden Gebiete äußern Befragte, dass es bereits zu Verdrängungen gekommen sei (Gabriel 2013). In einer Studie der Bonner Nordstadt konstatiert Rasten, dass Wohnumfeldverbesserungen und veränderte Nachfragebedingungen zu einer Verdrängung der Bewohner geführt haben (Rasten 2009). Eine Verdrängung aus altstädtischen Gebieten durch Sanierung wird in Mainz und Koblenz bestätigt (Rüber 1990; Staudte 1991).

Zu keiner nachweisbaren Verdrängung kommt es dagegen im Reuterkiez in Berlin (Lehlt 2009; Chrzanowski 2011; Vogelmann 2013). Für das Hamburger Schanzenviertel (Jänen 2009) und das Karolinenviertel (Funk/Redeker 2011) sowie für Düsseldorf-Flingern (Alt 2013) können Untersuchungen keine Verdrängung nachweisen. Auch Padberg (1995) findet in Köln-Ehrenfeld keine Hinweise auf Verdrängung. Einige Befragte äußerten jedoch angesichts der Sanierung Ehrenfelds Verdrängungsängste. Ähnliches beobachtet auch Weiland (2012) in Trier-West. Sie schildert ein ‚Gefühl der Bedrohung' durch die Aufwertung seitens der Bevölkerung. Hermann (1998) erklärt, dass es im Rahmen der Sanierung der Innenstadt Wiesbadens kaum zu Verdrängung komme, da sich in Hanglage in direkter Angrenzung an die Innenstadt mehrere Villengebiete befänden. Diese wirken zunächst attraktiver auf die statushöhere Bevölkerung. Zischner (2003) sieht für Leipzig-Connewitz zukünftige Verdrängungspotenziale, findet aber keine Hinweise auf eine bereits stattfindende Verdrängung. Eine permanente Verdrängungsgefährdung stellt Brombach (2000) für die Bewohner zentraler Gebiete in Stuttgart fest. Deutz und Plate (1994) ermittelten auf der Basis von sozialem und kulturellem Kapital der befragten einkommensschwachen Haushalte deren Gefährdungsstufen.

Die Beschreibung der gewerblichen Verdrängung richtet sich stärker an Einzelbeispielen aus (Holst 2011; Böhmer 2013; Kastner 2014). Bereits 1994 stellten Deutz und Plate bei der Untersuchung des Prenzlauer Bergs in Berlin eine Verdrängung von Kleinbetrieben fest. Sie prognostizierten eine Tertiärisierung der gewerblichen Nutzung, da nur noch diese Betriebe in der Lage seien die erhöhten Mietforderungen finanziell zu tragen. Seit 2007 könne man im Quartier vermehrt Abwanderungen kleiner Kreativbüros beobachten, die vormals die Erdgeschosse im Prenzlauer Berg verwendet hätten, so eine Befragte später (Lehner 2010). Gewerbetreibende im Winsviertel (Berlin Prenzlauer Berg) betonen, dass die Mietentwicklungen künftige Neugründungen

ausbremsen und für bestehendes Gewerbe existenzbedrohend sind (Rietdorf 2011). Auch Klein (2012) berichtet über Methoden der gewerblichen Verdrängung am Beispiel der Ehrenstraße in Köln. Mieterhöhungen von über 100 Prozent, Abfindungsangebote oder Schikanen durch den Vermieter habe hier zum Wandel der Geschäftsinfrastruktur beigetragen.

Verdrängung, wenn sie empirisch nachgewiesen wird, ist lediglich in Einzelfällen und überwiegend unsystematisch erfasst. Veränderungen in der kleinräumigen Sozialstatistik sowie Wanderungsdaten auf Gebietsebene werden von den Autoren trotz unsicherer Aussagekraft verwendet und als Hinweis auf eine stattfindende Verdrängung gewertet. Grenzwerte, wann es sich um eine ‚normale' und wann um eine durch Verdrängung provozierte Bewohnerfluktuation handelt, existieren nicht. Untersuchungen, die das Verdrängungspotenzial der Bevölkerung bewerten sind hier positiv hervorzuheben (Deutz/Plate 1994), da sie einen nachvollziehbaren Beitrag zum Diskurs um Verdrängung in Gentrification-Prozessen liefern.

4.2.10 Empirische Befunde zu Konflikten und Protesten

18 der untersuchten Qualifikationsarbeiten berichten über Konflikt- und Protestformen. Ursachen für diese sind (latente) Veränderungen im Gebiet, welche sich auf unterschiedliche Art manifestieren und so zur Formierung des Protests führen. Dieser geht dabei von den Bewohnern, vereinzelt auch von Künstlern und Kulturschaffenden aus und richtet sich gegen Investoren, Gewerbetreibende oder die Kommunalpolitik. Zu den Formen des Protests zählen sowohl die Organisation in Initiativen als auch Mittel wie zum Beispiel Hausbesetzungen oder gezielte Sachbeschädigung von offensichtlichen Zeichen der Aufwertung.

In 18 Arbeiten sind Textsegmente zu Konflikten und Protesten enthalten. Die Autoren stellen auf Basis von Expertenaussagen und eigenen Recherchen die Ursachen der Konflikte, die Akteure und die Mittel des Protests dar. Die eigene Recherche richtet sich dabei hauptsächlich auf Internetquellen, wie zum Beispiel Onlineauftritte einschlägiger Initiativen. Zusätzliche Informationen beziehen die Autoren durch den Besuch von Diskussionsveranstaltungen und Vorträgen, auf denen sie die Standpunkte einzelner Akteure aufgreifen.

Ursachen für Proteste und Konflikte

Die Ursachen der berichteten Konflikte sind ausnahmslos auf Wahrnehmung von Veränderungen im Gebiet zurück zu führen. Fast immer sind es die Bewohner der Nachbarschaft, von denen ein anstehendes oder bereits eingetretenes Vorhaben missbilligt wird und die daraufhin protestieren. Manifestationen

dieser Veränderungen sind zum Beispiel Verdrängung von Bewohnern und alteingesessenem Gewerbe (Kemper 1987; Alisch 1988; Morka 2011; Böhmer 2013; Kalter 2013) sowie Neubau von Luxuswohnanlagen und großräumigen Gewerbeansiedlungen (Przadka 2011; Linkies 2012; Weiland 2012; Alt 2013). Auch Stadtentwicklungsvorhaben, kommunale Leitbilder und generelle Missstände in der Wohnungspolitik können Anlass zu Protesten geben, wie Beispiele aus Düsseldorf und Hamburg zeigen. Kühnel berichtet von der Angst vor Mietsteigerung und Verdrängung durch das Stadtteilentwicklungsprogramm (STEP) in Bilk (Kühnel 2004). In Hamburg formierte sich Widerstand von Künstlern und Kreativen gegen das Leitbild ‚Unternehmen Hamburg'. Diese fühlten sich durch die offensive Vermarktung der Hamburger Kunst- und Kulturszene durch die Stadt ausgenutzt (Koch 2011). Zeitgleich führt der hohe Leerstand von Büroflächen bei parallel aufkommender Wohnungsnot zur Formierung von Protestgruppen (Holst 2011; Koch 2011).

Auch Tourismus und gastronomische Nutzungen können Anlass für Konflikte sein. Die damit einhergehende Frequentierung des Gebiets führt zu Verschmutzung, Lärm und Alkoholismus (Rössler 2007; Funk/Redeker 2011; Linkies 2012).

Konflikte zwischen Bewohnergruppen werden in den Untersuchungen kaum behandelt. Lediglich Herrmann (1991) berichtet von Ressentiments gegenüber Anwohnern mit polnischem Migrationshintergrund in der Hamburger Neustadt und gelegentlichen Anfeindungen gegenüber scheinbar besserverdienenden Zuziehenden.

Formen des Protests

Die Formen des Protests reichen von der Bildung friedlicher Protestgruppen bis hin zu gewaltsamen Auseinandersetzungen. Morka (2011) und Kemper (1987) berichten von Mietwiderständen gegen Verdrängungsversuche in Hamburg. Eine Bedingung für eine solche nachbarschaftliche Organisation ist dabei, dass die Verdrängungsversuche räumlich konzentriert auftreten. Auch Herrmann (1991) beobachtet die Gründung von Mieterinitiativen in der Neustadt in Hamburg. Gleiches geschieht in Düsseldorf als Reaktion auf einen Neubau im Gebiet (Kühnel 2004). Über den Beobachtungszeitraum hinweg ist eine Professionalisierung der Protestformen zu erkennen, die sich vor allem in Hamburg am Beispiel der Dachorganisation ‚Recht auf Stadt' zeigt, die mehr als 100 Initiativen vereint (Böhmer 2013). Im Rahmen dieser Professionalisierung wird der direkte Dialog mit den Verantwortlichen und der Stadt gesucht. Auch die Protestler selbst kommen zunehmend aus der bürgerlichen Mittelschicht (Böhmer 2013).

Gleichzeitig werden die Konflikte in bestimmten Gebieten gewaltsamer ausgetragen. Im Karolinenviertel werden Fensterfronten von neuen Geschäften

eingeworfen und Touristenbusse mit Tomaten beworfen (Alisch 1988). Ähnliche Formen des Protests treten auch im Schillerkiez in Berlin auf. Hier kommt es nach dem Schließen einer Bäckerei zu Sachbeschädigungen an der Häuserfassade der im Anschluss daran eröffneten neuen Bar (Kalter 2013). In Hamburg veranstaltet das ‚Bündnis gegen Gentrification' sogenannte ‚Fette-Mieten-Partys', bei denen aus Protest gegen Mietsteigerung und Eigentumsbildung öffentliche Wohnungsbesichtigungen in Verkleidung und mit lauter Musik gestürmt werden (Holst 2011). Auch die Hausbesetzung als Mittel des Protests hat eine gewisse Tradition. Dabei spielt auch der Widerstand gegen den Abriss erhaltenswürdiger Bausubstanz eine Rolle (Zischner 2003; Holst 2011; Koch 2011).

Obwohl die empirischen Befunde zu Protesten und Konflikten sehr gering ausfallen, zeichnet sich eine klare Konzentration in Berlin und Hamburg ab. Auffällig ist auch, dass urbane Protestformen nicht ausschließlich ein aktuelles Phänomen der Stadtforschung sind, sondern bereits in Untersuchungen der späten 1980er Jahre thematisiert wurden. Nichtsdestotrotz ist angesichts neoliberaler Entwicklungen der Stadtpolitik zukünftig von einer zunehmenden Relevanz urbaner Mitbestimmungs- und Protestformen auszugehen.

4.2.11 Empirische Befunde zu Steuerungsmöglichkeiten

In 55 der untersuchten Qualifikationsarbeiten wird berichtet, dass kommunale Instrumente Einfluss auf städtische Entwicklungen nehmen. Hierzu zählen die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, das Erlassen von Erhaltungssatzungen, die Teilnahme am Förderprogramm ‚Soziale Stadt' sowie lokale Mietpreisbindungen. Nur vereinzelt setzen sich die Autoren mit einer Evaluation dieser Instrumente auseinander. Vielmehr dienen sie als Beleg dafür, dass im Untersuchungsgebiet bauliche und soziale Maßnahmen der Aufwertung ergriffen wurden.

Die Informationen zu den Steuerungsinstrumenten beziehen die Autoren durch Onlinerecherche oder aus Experteninterviews. Als Quellen dienen dabei öffentlich zugängliche Dokumente der Kommunen oder Sanierungsträger. Im Folgenden wird dargestellt, welche Instrumente in den Untersuchungsgebieten der Qualifikationsarbeiten zum Einsatz kamen.

Sanierungssatzungen

Von den insgesamt 70 untersuchten Arbeiten betrachten 26 Gebiete, die gleichzeitig Teil einer Sanierungssatzung sind oder waren. Zum Teil werden direkte Verbindungen zwischen der Erklärung zum Satzungsgebiet und der Aufwertung des Untersuchungsgebietes gezogen (Martens/Langeloh 1988; Staudte

1991). Der überwiegende Teil der Arbeiten verbleibt jedoch bei der Erwähnung der Sanierungssatzung und dadurch hervorgerufenen baulichen Aufwertungen.

Tabelle 10 zeigt alle Arbeiten, deren Untersuchungsgebiete gleichzeitig Teil einer Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) sind oder waren. Die in der Tabelle abgetragenen Informationen stammen dabei aus den Arbeiten und wurden nicht aus dritten Quellen ergänzt.

Tabelle 10: Untersuchungen in (ehemaligen) Sanierungsgebieten

Autor (Jahr)	Stadt	Stadtgebiet	Sanierungsgebiet
Bathsteen (1988)	Lübeck	Alsheide	1972
Claessen (1988)	Hamburg	Großneumarkt	X
Martens/Langeloh (1988)	Hamburg	Ottensen	1974
Herrmann (1991)	Hamburg	Neustadt	X
Staudte (1991)	Mainz	Altstadt	1971
Deutz/Plate (1994) Lehner (2010) Rietdorf (2011)	Berlin	Helmholtzpatz Kollwitzplatz Teuteburger Platz Bützowstraße Winsstraße	1993-2012 1993
Padberg (1995)	Köln	Ehrenfeld-Ost	Mitte der 80er
Marschner (1998)	Frankfurt/Oder	Altberesinchen	1990
Zischner (2003)	Leipzig	Connewitz-Biedermannstraße	X
Rössler (2007)	Dresden	Äußere Neustadt	1991
Geßner (2008)	Berlin	Stephankiez	1995
Jänen (2009)	Hamburg	Schanzenviertel	1980-2005
Leifermann et al. (2009), Morka (2011)	Hamburg	Wilhelmsburg S1 Wilhelmsburg S4 Wilhelmsburg S5	1981-1999 1997-2008 2006-2015
Dammköhler (2011)	Dresden	Hechtviertel	1993-2016
Böhmer (2013) Holst (2011) Funk/Redeker (2011)	Hamburg	St. Georg Lange Reihe St. Georg Böckmannstr. Friedrichstr. Schilleroper Schulterblatt Karolinenviertel	1979 1995 1978-1996 1980 1986 1988-2012
Gabriel (2013)	Köln	Severinsviertel	X
Guder (2013)	Lüneburg	Wasserviertel	2007
Heil (2013)	Mannheim	Jungbusch	1977
Moldenhauer (2013)	Köln	Kalk-Post	1992
Vogelmann (2013)	Berlin	Karl-Marx-Str./Sonnenallee	2011
Kastner (2014)	Berlin	Wrangelkiez	X

Quelle: Eigene Darstellung

Sanierungssatzungen werden von Kommunen für Gebiete erlassen, die ein hohes Maß an städtebaulichen und sozialen Missständen aufweisen. Während in westdeutschen Untersuchungsgebieten die Grundlage für solche Maßnahmen durch die Novellierung des Städtebauförderungsgesetztes im Jahr 1971 gelegt wurde, verharrten ostdeutsche Gebiete bis zur Wiedervereinigung 1990 in ihrem Nachkriegszustand. Beispiele aus Frankfurt/Oder (Marschner 1998), Dresden (Rössler 2007; Dammköhler 2011) und Ost-Berlin (Deutz/Plate 1994; Lehner 2010; Rietdorf 2011) demonstrieren dies.

Erhaltungssatzungen

Gemeinden haben die Möglichkeit, Gebiete mit einer Erhaltungssatzung zu belegen. Rechtsgrundlage dafür sind die § 172 ff. des Baugesetzbuchs. Drei Schutzziele rechtfertigen es, eine solche Satzung aufzustellen:

- der Erhalt städtebaulicher Eigenarten eines Gebiets,
- der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) und/oder
- die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierung.

Nach Erlass einer Erhaltungssatzung stehen bestimmte bauliche Änderungen an den Gebäuden und Wohnungen im Satzungsgebiet wie Abriss, grundlegende Modernisierungen oder Luxussanierungen unter Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde. Außerdem kann eine Erhaltungssatzung Nutzungsänderungen und Umwandlungen verbieten. Die Ausgestaltung obliegt dabei den Gemeinden selbst. Die Anwendung geschieht zum Teil in Nachbereitung oder Begleitung eines Sanierungsgebiets, was zum Beispiel Untersuchungen aus Hamburg (Holst 2011; Böhmer 2013) und Berlin (Geßner 2008; Meinhard 2010) zeigen. Folgende Gebiete stehen oder standen unter einer vom jeweiligen Autor erwähnten Erhaltungssatzung:

- Teile von Stuttgart-Süd, Stuttgart-West und Stuttgart-Nord (Brombach 2000),
- Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main (Barez 2000),
- das Nordviertel in Münster (Schroer 2004),
- der Stephankiez und der Boxhagener Platz in Berlin (Geßner 2008),
- die Nordstadt in Bonn (Rasten 2009),
- der Schillerkiez in Berlin seit 1996 (Meinhardt 2010; Brettel 2011; Kalter 2013),
- das Nordend in Frankfurt/Main seit 2000 (Wasitschek 2011),
- St. Georg und Teile St. Paulis (Holst 2011; Böhmer 2013),
- die Lorettostraße in Düsseldorf (Küpper 2013),
- die Stegerwaldsiedlung in Köln (Flier 2014) und

- der Wrangelkiez in Berlin (Kastner 2014).

Programmgebiete der ‚Sozialen Stadt'

Das Programm ‚Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt' wurde 1999 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und den Ländern im Rahmen der Städtebauförderung eingeführt. Auf Quartiersebene soll damit den Herausforderungen des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels in den Städten begegnet werden, insbesondere der sozialen Polarisierung und Entstehung von ‚sozialen Brennpunkten'. In folgenden Untersuchungen werden von den Autoren Programmgebiete der ‚Sozialen Stadt' behandelt:

- Flingern und Oberbilk in Düsseldorf (Kühnel 2004; Alt 2013),
- Höhenberg und Vingst in Köln (Bighini 2006),
- Hamburg-Wilhelmsburg (Leifermann et al. 2009),
- der Schillerkiez in Berlin (Meinhard 2010; Kalter 2013),
- Aachen-Ost (Celik 2010),
- der Reuterkiez in Berlin (Chrzanowski 2011),
- der Wrangelkiez in Berlin (Linkies 2012; Kastner 2014),
- Trier-West (Weiland 2012),
- der Jungbusch in Mannheim (Heil 2013),
- Köln-Kalk (Moldenhauer 2013) und
- Köln-Mülheim (Üblacker 2013; Dlugosch 2014).

Einen expliziten Bezug zur Gentrification stellt dabei einzig die Arbeit von Kastner (2014) her. Sie untersucht Gentrification im Berliner Wrangelkiez als möglichen Effekt des Programms ‚Soziale Stadt'. Übrige Arbeiten verbleiben bei der Erwähnung, dass das Gebiet Teil des Förderprogramms sei und führen die einzelnen baulichen und sozialen Maßnahmen aus.

Mietpreisbindungen

Zur Dämpfung der erwarteten Mietsteigerungen in Folge einer Sanierung werden von Kommunen Mietpreisbindungen erlassen. Dies geschah in Teilen des Prenzlauer Berg (Deutz/Plate 1994; Lehner 2010), im Severinsviertel in Köln (Gabriel 2013) und im Hechtviertel in Dresden (Dammköhler 2011). Ein Sonderfall stellt das Programm zur Förderung studentischen Wohnens in Hamburg-Wilhelmsburg dar. Um gezielt Studenten in dem benachteiligten Quartier Reiherstieg anzusiedeln, entschieden sich der Hamburger Senat und die Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG dazu, die Mieten in Wilhelmsburg für Studierende zu bezuschussen (Morka 2011).

Weitere Programme

Neben den bereits genannten erwähnen andere Arbeiten weitere Instrumente und Strategien zur Einflussnahme auf den Prozess der Gentrification. In Alt-Sachsenhausen in Frankfurt/Main besteht seit 1979 eine Baugestaltungssatzung zum Erhalt der Bausubstanz und des Erscheinungsbilds des Quartiers. Diese legt unter anderem die Farb- und Materialwahl fest (Barez 2000). Ähnlich einer Sanierungssatzung ist das Stadtteilerneuerungsprogramm (STEP), dass 1977 in Düsseldorf-Bilk durchgeführt wurde. Ziel war das Stoppen des Bevölkerungsverlustes, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (Kühnel 2004). Eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme durch städtische Planung zeigt sich im Rahmen der Sanierung der Äußeren Neustadt in Dresden. Straßen werden als ‚Wohnstraße' oder ‚überörtliche Geschäftsstraße' deklariert, was Einfluss auf die Ausprägung der gewerblichen Infrastruktur und die Wohnqualität hat (Rössler 2007).

Neben stadtplanerischen Regularien versucht Hamburg der Wohnungsnot durch Zweckentfremdungsverbote zu begegnen (Böhmer 2013). Die Stadt München fordert bei Neubauvorhaben im Kerngebiet 20 Prozent bis 30 Prozent Wohnnutzung (Hapke 2007). Um der sozialen Schieflage in einigen Gebieten zu begegnen, installiert die Stadt Berlin Quartiersmanagements, die die Akteure vor Ort unterstützen sollen (Linkies 2012). Zur Aufwertung und Wiederbelebung der Geschäftsstraßen installierte die Stadt Berlin im Reuterkiez eine Zwischennutzungsagentur, die die Geschäftsräume vergünstigt an Interessenten vermittelt (Chrzanowski 2011).

Auch gezielte Ansiedlungen von Großveranstaltungen stehen in der Diskussion, eine Aufwertung in den Gebieten, in denen sie stattfinden, zu bewirken. Ein Beispiel für solch eine Attraktivierungsstrategie sind die Internationale Bauausstellung und die Internationale Gartenschau auf der Elbinsel in Hamburg Wilhelmsburg (Leifermann et al. 2009; Morka 2011).

4.3 Zwischenfazit zu den Qualifikationsarbeiten

Das Ziel des Abschnitts bestand in der systematischen Erfassung und Auswertung von Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten, die seit 1980 angefertigt wurden. Durch die umfangreiche Mithilfe der deutschen Scientific Community, die Onlinerecherche, insbesondere in den Portalen deutscher Universitätsbibliotheken, konnten 327 Qualifikationsarbeiten erfasst werden, von denen 70 umfassend untersucht wurden. Mit Hilfe eines flexiblen Kategoriensystems wurden neben der theoretischen Fundierung und den angewandten Methoden auch die empirischen Befunde der Untersuchungen erfasst.

Diese wiederum untergliedern sich nach Ergebnissen zur baulichen, sozialen, gewerblichen und symbolischen Aufwertung der untersuchten Gebiete. Gleichzeitig spiegelt diese Struktur auch das der Arbeit zu Grunde liegende Verständnis von Gentrification wider.

4.3.1 Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in Deutschland

Die Beschreibung der Qualifikationsarbeiten hat gezeigt, dass schon vor dem Aufkommen der Gentrification-Forschung in Deutschland in den späten 1980er Jahren sozialstruktureller und baulicher Wandel in deutschen Städten untersucht wurde. Ein genauer Blick auf die vor 1988 entstandenen Qualifikationsarbeiten verrät, dass es sich hierbei überwiegend um Arbeiten aus den Disziplinen Raum- und Stadtplanung handelt, die die sozialen Folgen von Sanierungssatzungen untersucht haben. Mit der ersten deutschen Untersuchung zur Gentrification in drei Hamburger Stadtgebieten und dem daraus resultierenden Cluster an Qualifikationsarbeiten, die sich der Untersuchung weiterer Gebiete in Hamburg widmeten, wurde Ende der 1980er Jahre der Grundstein der deutschen Gentrification-Forschung gelegt. Unabhängig davon wurden in München zeitgleich Untersuchungen zu verwandten Aspekten durchgeführt. Ab Mitte der 1990er Jahre ist eine räumliche Ausbreitung der Untersuchungen festzustellen: Der Schwerpunkt verschiebt sich von Hamburg und München nach Berlin. Auch Mittelstädte rücken in das Feld der Betrachtung. Eine beinahe stetig steigende Zahl von Qualifikationsarbeiten ab dem Jahr 2000 weist darauf hin, dass Gentrification als Untersuchungsgegenstand der Stadtforschung an Bedeutung gewinnt. Während sich die Anwendung des Konzepts aus gesamtdeutscher Perspektive auch auf Mittelstädte ausdehnt, konzentrieren sich die Untersuchungen in einer stadträumlichen Perspektive nach wie vor auf innerstädtische und innenstadtnahe Gebiete.

Auf Basis der Qualifikationsarbeiten bestehen deutliche Anzeichen für eine Relevanz der Gentrification in den Städten, in denen Untersuchungen räumlich stark kumulieren. Hierbei handelt es sich um Berlin (56), Hamburg (44), München (31), Köln (30), Frankfurt/Main (18), Düsseldorf (10), Dresden (10) und Leipzig (8). Einen weiteren Hinweis liefert die Auswertung mehrerer regionaler und überregionaler Wochen- und Tageszeitungen. Von den Gebieten, die in den erfassten Artikeln erkennbar in Zusammenhang mit Gentrification gebracht werden, liegt ein Großteil in den Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt/Main, Köln, München, Düsseldorf und Leipzig.[44] Diese Überschneidung

44 Eine Kurzauswertung der in LexisNexis unter den Suchwörtern „Gentrification“ und „Gentrifizierung“ abgerufenen Artikel im Zeitraum von 1980 bis 2013 gibt weitere Hinweise auf städtische Räume, die mit dem Bezug auf Gentrification in den Medien diskutiert werden. Bei der Auswertung wurden nur Artikel berücksichtigt, die das Konzept der Gentrification

der räumlichen Bezüge in den Qualifikationsarbeiten und der medialen Berichterstattung lassen darauf schließen, dass es sich hierbei um Städte handelt, in denen Aufwertungsprozesse in größerem Umfang eine Rolle spielen.

4.3.2 Rezeption der Gentrification-Theorie in den Qualifikationsarbeiten

Die zusammenfassende Betrachtung der theoretischen Fundierungen der Arbeiten zeigt einen ausgeprägten Diskurs um die Definition dessen, was Gentrification ausmacht. Während zunächst die baulichen und sozialen Komponenten im Vordergrund standen, etablierten sich spätesten mit den Arbeiten von Krajewski (2006) und Glatter (2007) auch die holistischen Definitionen, die gewerbliche und symbolische Komponenten einbeziehen. Einigkeit herrscht darüber, dass Gentrification ein Prozess ist, dessen Untersuchung auf Ebene eines Teilgebietes der Stadt erfolgen muss. In den Diskurs werden sowohl Definitionen deutscher als auch anglo-amerikanischer Herkunft einbezogen. Kritisch bleibt zu bemerken, dass nach der Darstellung des Definitionsdiskurses nur selten klare Arbeitsdefinitionen gewählt werden, anhand derer die Autoren letztendlich urteilen, ob es sich bei den beobachteten Prozessen um Gentrification handelt oder nicht.

Zur Erklärung der Ursachen der Gentrification werden seit den 1980er Jahren die Komponenten des Marktmodells herangezogen, welches sich aus angebots- und nachfrageseitiger Argumentation zusammensetzt. Insbesondere bei ersterer fällt die Rezeption der Theorien der Rent- und Value-Gap auf. Sie werden in jeder Qualifikationsarbeit mit explizitem Gentrification-Bezug wiedergegeben, jedoch nie zum Gegenstand empirischer Untersuchungen gemacht.

Bei der Rezeption der unterschiedlichen Verlaufsmodelle zur Erklärung des Wandels oder der Gentrification von Gebieten zeigt sich ein klarer Bruch. Während Anfang der 1990er Jahre noch stark auf nordamerikanische Modelle zurückgegriffen wird, bedienen sich jüngere Qualifikationsarbeiten überwiegend der deutschen Adaptionen in Form des Vier-Phasen-Modells und des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus. Alternative Verlaufsmodelle wie zum Beispiel die doppelte Transformation des Kapitals werden nur vereinzelt rezipiert. Auch hier lassen die Arbeiten eine konsequente Anwendung der Modelle in empirischen Analysen und eine genaue Zuordnung des untersuchten Gebietes in einer der Phasen vermissen.

mit einem erkennbaren Raumbezug verwenden. Diese Untersuchung von mehr als 1300 Artikeln kann nicht als repräsentativ gelten, da systematische räumliche Lücken aufgrund von Nicht-Teilnahme bestimmter Verlage vorhanden sind.

Als beständig hat sich die Messung des sozialen Wandels im Gebiet mittels der operationalen Definition der Akteursgruppen der Gentrification auf Haushalts- oder Individualebene erwiesen. Erstmals in den Hamburger Qualifikationsarbeiten um 1990 angewandt, finden sich bis in die Gegenwart hinein Untersuchungen, die diese Art der Messung verwenden. Einzig die Details der Definitionen unterlagen im Zeitverlauf geringfügigen Anpassungen, die maßgeblich aus der Anwendung dieser Messstrategie in ostdeutschen Untersuchungsgebieten, deren Einkommens- und Sozialstruktur sich von den bisher untersuchten westdeutschen Gebieten unterschied, resultierte. Autoren, die keine primäre Bewohnerbefragung vornahmen, operationalisierten den sozialen Wandel im Gebiet über verfügbare Indikatoren der kommunalen Sozialstatistik. Die Messung erfolgte hier auf der Ebene der Stadtteile.

Generell zeigt die Übersicht der Qualifikationsarbeiten eine starke Beständigkeit der in den 1990er Jahren etablierten Konzepte der Gentrification-Forschung in Deutschland. Ebenso zeigt sie eine beständige Lücke zwischen theoretischen Modellen und deren empirischer Überprüfung. Das Marktmodell als dominierendes Erklärungskonzept für die Ursachen einer Gentrification auf Gebietsebene bleibt, aufgrund seiner Komplexität, weitestgehend ungetestet, auch wenn einzelne Thesen der Nachfrageseite durch die Daten bestätigt werden können. So spiegelt sich die Individualisierung im städtischen Raum zum Beispiel in der zunehmenden Zahl der Einpersonenhaushalte wider. Die Hinwendung zum konsum- und außenorientierten Lebensstil zeigt sich in den Zuzugsmotiven der Akteure. Die Tertiärisierung der Arbeitswelt wird begleitet von einer Abnahme der als ‚Arbeiter' bezeichneten Erwerbstätigen auf Quartiersebene. Auch eine Aktualisierung der Verlaufsmodelle der sozialen Aufwertung blieb in den vergangenen 20 Jahren aus.

Gleichzeitig deutet eine Differenzierung der Akteure, denen eine aktive Rolle bei der Aufwertung von Nachbarschaften zugeschrieben wird, darauf hin, dass der etablierte Kanon aus Pionieren und Gentrifiern in Zukunft nicht mehr ausreichen könnte, um den sozialen Wandel eines Gebiets empirisch fassbar zu machen. Einkommensstarke Familien (Wasitschek 2011), sich etablierende Generationen von türkischen Migranten (Celik 2010) oder auch Rentner (Hapke 2007) entdecken die neue Attraktivität der Innenstädte für sich.

4.3.3 Zum Innovationsgehalt der untersuchten Qualifikationsarbeiten

Es hat sich mehrfach gezeigt, dass im Kontext von Forschungsprojekte eingebettete Qualifikationsarbeiten dazu dienen können angrenzende Gebiete, bisher nicht berücksichtigte Teilfragestellungen oder spezifische Akteursgruppen zu untersuchen. Über diese ergänzende Funktion hinaus demonstrieren einige

Arbeiten außerdem, dass sie durch die Auswahl bisher unerschlossener Teilgebiete der Forschung, die Anwendung neuer Methoden und theoretischer Perspektiven wertvolle Impulse für die publizierte Forschung liefern.

So wird die gruppenspezifische Wahrnehmung des Aufwertungsprozesses und der damit verbundenen sozialen Umschichtung von einigen qualitativen Untersuchungen eindrucksvoll beleuchtet. Padberg (1995) bildet aus den qualitativen Interviews in Köln-Ehrenfeld unterschiedliche Raumkonstruktionen der drei Gruppen ‚Traditionelle', ‚Ausländer' und ‚Alternative', die unter anderem auf die wechselseitige Wahrnehmung dieser Gruppen und die im Stadtteil entstehenden Konflikte eingehen. Auch Lehlt (2010) rekonstruiert den Wandel des Helmholtzkiez in Berlin aus der Perspektive der Bewohner mit Hilfe qualitativer Methoden und bildet aus den Daten verschiedene Gruppentypologien sowie Verdrängungs- und Bedrohungswahrnehmungen, die durch soziale Umschichtungsprozesse im Gebiet bedingt sind. Wasitschek (2011) befragt Familien im Frankfurter Nordend nach ihre Zuzugsmotive und wahrgenommenen Veränderung des Wohnumfelds. Er zeigt damit, dass abseits der üblichen Dichotomie aus Pionieren und Gentrifier auch Familien mit Kindern Akteure der Gentrification sein können. Die Arbeit schließt mit zwei Thesen für weitere Forschung: (1) „Gentrifier, die in innenstadtnahen und bereits stark aufgewertete Gebieten wohnen, behalten trotz Familiengründung ihre Präferenz für das urbane Wohnen" (Wasitschek 2011: 70) und (2) „die Nähe zur Stadt und die damit verbundenen Möglichkeiten werden von den Familien sehr geschätzt, aber kaum genutzt. Das Leben spielt sich hauptsächlich im Stadtteil ab [...] denn trotz des urbanen Wohnstandortes ist ihre Lebensweise stark familienzentriert" (Wasitschek 2011: 70). Die qualitativen Untersuchung demonstrieren damit das Potenzial eines zunächst ergebnisoffenen Vorgehens gegenüber der ‚klassischen' Herangehensweisen, die die Messung des Prozesses fokussieren.

Auch die Untersuchung von Akteuren der Angebotsseite des Marktmodells rückt in einigen Qualifikationsarbeiten in den Mittelpunkt der Betrachtung. Witzenhausen (2012) untersucht die ökonomischen Motive von Immobilienmarktakteure am Beispiel von Leipzig und zeigt, dass unter den Bedingungen eines Mietermarkts erst mit einer Investition in den Bestand zu rechnen ist, wenn bereits Aufwertungserscheinungen im Gebiet zu identifizieren sind. Eine durch die Wohnungsanbieter vorgenommene Analyse potentieller Nachfrager entscheidet dann über die bauliche ‚Ausformung' und den endgültigen Charakter des aufgewerteten Quartiers. Rasten (2009) beleuchtet die Sicht der Eigennutzer am Beispiel der Bonner Nordstadt und dokumentiert damit die aus der amerikanischen Literatur bekannten Phänomene der *sweat equity* und des *incumbent upgrading* (Clay 1979). Außerdem werden aus den geführten Interviews Typen von Wohnimmobilieneigentümern gebildet, die sich hinsichtlich ihrer Motive, Investitionsbereitschaft, Wohnmobilität und Nutzungsart unterscheiden.

Beispiele für die Nutzung neuer Daten und Methoden stellen die Arbeiten von Büchler (2013) und Morka (2011) dar. Ersterer nutzt geocodierte Gewerbedaten, die aus einem regelmäßig erscheinenden lokalen Gastronomieführer gewonnen werden und rekonstruiert so den gewerblichen Wandel im Zeitverlauf für mehrere Gebiete der Stadt Köln. Wenngleich die Digitalisierung der Adressdaten sehr aufwendig ist, so ließe sich dieses Verfahren auch für weitere deutsche Städte mit ausgeprägter gastronomischer Infrastruktur anwenden. Morka untersucht die gezielte Wohnraumförderungspolitik für Studenten und deren Folgen für Hamburg-Wilhelmsburg. Sie zieht dazu unter anderem Daten zu Wohnungsangeboten und Gesuchen des Wohnungssuchportals WG-Gesucht[45] heran.

45 Siehe www.wg-gesucht.de (letzter Zugriff am 1. Oktober 2017).

5 Anbindung an die publizierte Gentrification-Forschung

Im vorangegangenen Abschnitt wurde dargelegt, welche empirischen Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten im Zeitraum von 1980 bis 2014 entstanden sind. Mit der Methode der systematischen Forschungssynthese wurden die theoretischen Konzepte, Methoden, Daten und empirischen Befunde extrahiert und zusammengefasst. Ein deutlicher Fokus der Arbeiten liegt auf der Messung des sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Wandels der untersuchten Gebiete.

Das Ziel der folgenden vier Abschnitte besteht darin, die systematisierten Befunde der Qualifikationsarbeiten mit den zentralen empirischen Befunden der publizierten Literatur abzugleichen. Die verwendeten theoretischen Konzepte, Methoden und Befunde weiter zu verdichten und aus den hervortretenden Übereinstimmungen und Mustern Hypothesen für weitere Forschungen abzuleiten. Außerdem werden die Bezüge zwischen deutscher und internationaler Debatte anhand einiger ausgewählter Themen dargestellt.

5.1 Synthese zur sozialen Dimension der Gentrification

Abschnitt 4.2.5 systematisierte die Befunde der Qualifikationsarbeiten zum sozialen Wandel anhand der Indikatoren Alter, Haushaltsform, Einwohnerentwicklung, Tätigkeit, Migrationshintergrund, Zuzugsmotive, Einkommen, Mobilität, Wohndauer, Bildungsgrad, Transferleistungsbezug, Lebensstile und Akteure der Gentrification. Dabei zeigen sich einheitliche Muster der Verjüngung und Verkleinerung der Haushaltsstruktur in den Aufwertungsgebieten, die mit einer Abnahme der Transferleistungsbezieher und als ‚Arbeiter' klassifizierten Erwerbstätigen einhergehen.

Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist die Synthese der in den publizierten empirischen Studien zur Gentrification in Deutschland verwendeten theoretischen Konzepte, Methoden und Befunde mit denen der Qualifikationsarbeiten. Hierzu werden zunächst die theoretischen Konzepte zum sozialen Wandel dargestellt und zentrale Annahmen erläutert (Abschnitt 5.1.1). Der soziale Wandel eines Gebietes wird über zwei methodische Paradigmen gemessen: die operationale Definition der Akteure und die sekundärstatistisch-komparative Methode. Diese werden in Abschnitt 5.1.2 dargestellt und im Hinblick auf ihre Möglichkeiten, die Aufwertung durch den Bewohneraustausch zu messen, eingeordnet. Die empirischen Befunde werden entlang der aus den Qualifikationsarbeiten bekannten Indikatoren der sozialen Dimension weiter verdichtet,

sodass Aussagen über die Gültigkeit der theoretischen Annahmen getroffen werden können (Abschnitt 5.1.3). Aus den gesammelten empirischen Befunden werden abschließend Empfehlungen für weitere Forschungen im Bereich der sozialen Dimension der Gentrification gegeben.

5.1.1 Nachfrageseitige Erklärungen für Gentrification

Die Indikatoren der sozialen Dimension von Gentrification sind aus den nachfrageseitigen Erklärungen abgeleitet. Die Erklärungsansätze gehen davon aus, dass ‚neue' Haushaltstypen Wohnraum in Städten und dort in bestimmten Gebieten nachfragen. Die neuen Haushalte verfügen über einen höheren sozialen Status als die alteingesessenen und verändern so die Sozialstruktur der betroffenen Gebiete.

In der soziologischen Stadtforschung gibt es eine Reihe von Theorien und Konzepten, die sich mit den Veränderungen der städtischen Sozial- und Wirtschaftsstruktur beschäftigen und damit einen erklärenden Beitrag zur Gentrification-Forschung liefern können (Friedrichs 1988; Häußermann 1990; Sassen 1991; Friedrichs 1996; Kronauer/Siebel 2013; Haase/Rink 2015). Darunter hervorzuheben ist die Theorie der postindustriellen Stadt (Ley 1980), aus der Hypothesen und Indikatoren zur Messung des Wandels von Wohngebieten abgeleitet werden (Abbildung 28, Pfeil 1). Auch die Verlaufsmodelle und Akteursdefinitionen, die die deutsche Gentrification-Forschung deutlich geprägt haben, sind auf die Annahmen dieser Theorie zurückzuführen.

Abbildung 28: Nachfrageseitige Erklärungen für Gentrification

Theorie/ Konzept	Indikatoren	Analytische Ebene
	Deindustrialisierung, Strukturwandel	**Gesellschaft**
Theorie der postindustriellen Stadt	Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Segregation	**Stadt**
Phasenmodelle & Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus	Wanderungssalden, Migrationshintergrund, Transferleistungsbezug & aggregierte Individualmerkmale	**Stadtteil**
Wohnstandortwahl, Kulturtheorie, Milieukonzepte	Alter, Haushaltsform, SöS, Wohnstandortpräferenzen, Lebensstile	**Individuum/Haushalt**

Quelle: Eigene Darstellung

Auf der *gesamtgesellschaftlichen Ebene* kommt es durch die Deindustrialisierung und den Strukturwandel der Wirtschaft zu Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt. Die Nachfrage nach höher qualifizierten Arbeitskräften im tertiären Sektor nimmt zu, während geringqualifizierte Beschäftigungen im produzierenden Gewerbe abgebaut oder räumlich verlagert werden. Im Zusammenspiel mit soziokulturellen Veränderungen in der Bevölkerung führen diese Entwicklungen zu einer wachsenden Zahl von Haushalten mit höheren Einkommen, innerstädtischen Arbeitsplätzen, veränderten Lebensstilen und Wohnpräferenzen (Ley 1980; Dangschat/Blasius 1990; Hamnett 1991; Friedrichs 1996). Der industrielle und demografische Wandel sowie der Wandel der Lebensstile und Beschäftigungsverhältnisse sind zunächst als allgemeine gesellschaftliche Entwicklungen zu verstehen (Hamnet 1991).

Die postindustrielle Gesellschaft hat jedoch eine spezifische Geographie, die sich aus den ungleichen wirtschaftlichen und sozialen Kontexten der *Städte und Regionen* ergibt, in denen sich diese Entwicklungen vollziehen. Die wirtschaftlichen, sozialen und baulichen Ausgangsbedingungen und Dynamiken stellen Rahmenbedingungen für die Entwicklungspfade der Stadtteile dar, deren Sozialstrukturen sich im Zuge der postindustriellen Transformation zunehmend polarisieren (Friedrichs/Triemer 2009; Kronauer/Siebel 2013). Die Einflussfaktoren, Veränderungen und Ausprägungen dieser sozialen, ethnischen und demografischen Segregation auf *Stadtteilebene* sind Gegenstand der Modelle des Wandels von Nachbarschaften (Hover/Vernon 1959; Birch 1971; Downs 1981) und des Invasions-Sukzessions-Zyklus (McKenzie 1924; Park 1936; Duncan/Duncan 1957).

Das aus den Modellen des Wandels von Nachbarschaften entwickelte Phasenmodell der Gentrification bestimmt den Grad der Aufwertung einer Nachbarschaft über Individual- oder Haushaltsmerkmale (Abbildung 28, Pfeil 3). Die einzelnen Phasen werden durch die Ausprägung der Indikatoren voneinander abgegrenzt. Die Schwellenwerte der Indikatoren, ab denen die jeweils nächste Phase erreicht wird, bleiben bisher unbestimmt. Auch die Wirkmechanismen zwischen den Indikatoren wurden bisher nur unzureichend spezifiziert (Friedrichs 1996).

Der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus bestimmt die Aufwertung eines Gebiets anhand der Anteile zweier zuziehender Gruppen, der Pioniere und Gentrifier (Dangschat 1988). Dieses Vorgehen ist angelehnt an die Modelle des einfachen Invasions-Sukzessions-Zyklus, der den Zuzug einer statusniedrigeren Gruppe in ein Wohngebiet beschreibt (Hoffmeier-Zlotnik 1977; Kecskes/Knäble 1988). Allerdings hat sich ergeben, dass der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus nicht geeignet ist, um den Prozess der Gentrification angemessen zu modellieren (Friedrichs 1996: 17). Die Annahme der zeitlich versetzten Invasionszyklen von Pionieren und Gentrifiern wurde durch empirische Untersuchungen widerlegt. Wiederholt zeigte sich, dass als Gentrifier klassifizierte Individuen oder Haushalte eine längere Wohndauer aufweisen als

Pioniere und demnach vor ihnen ins Gebiet gezogen sein müssen (Blasius 1990; Alisch/Dangschat 1996; Blasius et al. 2016). Der Versuch, den Wechsel der Klassenzugehörigkeit über die „Shift-Typen“ (Alisch/Dangschat 1996: 111) zu modellieren widerspricht der Grundannahme, dass die Statuserhöhung durch einen Bewohnerwechsel stattfindet. Dennoch wird die ‚klassische’ Unterteilung in Pioniere und Gentrifier und die aus den anglo-amerikanischen Beschreibungen dieser Gruppen abgeleiteten operationalen Definitionen weiter angewendet. In zahlreichen empirischen Untersuchungen der Gentrification bereitet sie die Grundlage zur Messung des sozialen Wandels auf der Mikroebene und der Ebene des Stadtteils (Dangschat/Friedrichs 1988; Herrmann 1996; Glatter 2007; Blasius et al. 2016). Anhand der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsstruktur werden Anteile an den Gruppen gebildet und der Stand der Aufwertung bestimmt.

Ferner beziehen sich Untersuchungen auf Theorien und Konzepte, die nicht im engeren Sinne zur Erklärung des Verlaufs oder der Ursachen der Gentrification auf der Ebene des Wohngebiets beitragen. Derlei „Anschlusstheorien“ (Friedrichs 1996: 31) können sowohl auf der Mikroebene als auch auf den übergeordneten Ebenen der Stadt, der Region, des Landes oder der ‚Welt’ eingeordnet werden. Auf der *Individual- und Haushaltsebene* erklären die Kulturtheorie (Bourdieu 1982; 1983) und Milieukonzepte (Schulze 1992; Dörfler 2010) die soziokulturellen Veränderungen der Haushalte (Abbildung 28, Pfeil 2). Diese werden in Verbindung mit der Klassifikation der Akteure verwendet, um die Wohn- und Konsumpräferenzen von Pionieren und Gentrifiern näher zu spezifizieren und von den übrigen ‚Anderen’ abzugrenzen (Blasius 1990; Zischner 2003; Kellermann 2006; Glatter 2007; Thomas et al. 2008; Chrzanowski 2014). Mit Hilfe dieser Theorien werden die Annahmen über die soziokulturellen Eigenschaften der neuen Haushalte auf der Individual- und Wohngebietsebene getestet. Die Milieu- und Lebensstilkonzepte erlauben eine horizontale Differenzierung der Haushalte, die sich aufgrund ihrer sozioökonomischen Eigenschaften nicht unterscheiden (Dangschat 1990; Dangschat 1994; Dörfler 2010).

5.1.2 Operationale Definition und komparative Messung

Abgeleitet aus den oben skizzierten theoretischen Überlegungen haben sich in den empirischen Forschungen zur Gentrification in Deutschland eine Reihe von Indikatoren zur Messung des sozialen Wandels etabliert. Neben dem sozioökonomischen Status (formaler Bildungsgrad, berufliche Tätigkeit, Einkommen) werden Alter und Haushaltsform (Haushaltsgröße, Familienstand) verwendet, um die Haushaltstypen zu unterscheiden. Ferner erheben Untersuchungen eine Reihe weiterer sozialstatistischer Merkmale. Zu diesen zählen Migrationshintergrund, Transferleistungsbezug, Zuzugsmotive, vorheriger

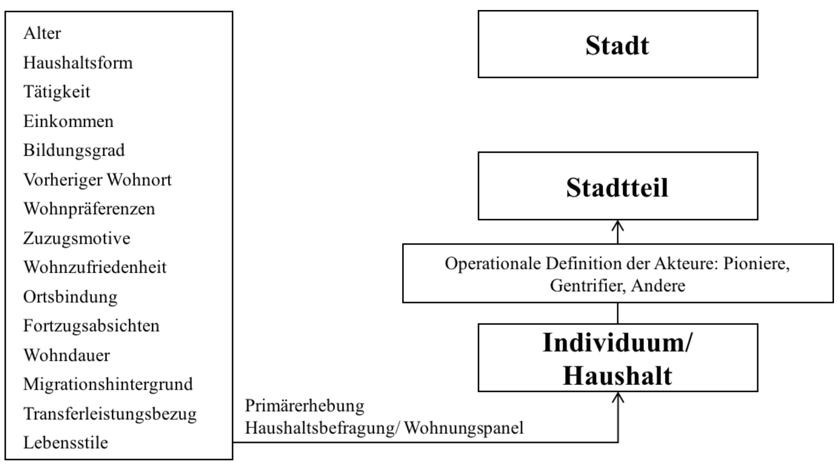
Wohnort, Ortsbindung, Wohndauer und Lebensstile. Einige werden dabei theoretisch abgeleitet, andere, wie zum Beispiel der Migrationshintergrund, haben bisher keine theoretische Anbindung.

Es sind zwei Paradigmen der Messung der sozialen Dimension der Gentrification zu erkennen: die *operationale Definition der Akteure* und die *sekundärstatistisch-komparative Messung*. Beide arbeiten mit quantitativen Forschungsdesigns, nutzen jedoch verschiedene Daten, Methoden und Indikatoren um den sozialen Wandel zu messen.

Die Messung des sozialen Wandels über die *operationale Definition der Akteure* erfolgt durch Haushaltsbefragungen (Dangschat/Friedrichs 1988; Blasius 1990; Dangschat 1991; Herrmann 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007; Blasius et al. 2016). Zur Definition der Akteure werden mindestens Alter, Bildungsgrad, Einkommen und Haushaltsform benötigt.[46] Die meisten Untersuchungen erheben eine Reihe weiterer Merkmale, die in der Analyse zur Charakterisierung der Akteure oder dem Test von Anschlusstheorien dienen. Zu diesen Merkmalen zählen zum Beispiel Indikatoren der Ortsbindung (Thomas et al. 2008) oder der Lebensstile (Blasius 1990). Anschließend werden die Gruppen, in der Regel mindestens Pioniere und Gentrifier, entlang festgelegter Grenzwerte definiert und so die Phase der Aufwertung bestimmt, in der sich das Gebiet befindet. Die Vorgehensweise erlaubt damit sowohl Hypothesen auf der Mikroebene zu testen als auch Aussagen über die Ebene der Nachbarschaft zu treffen (Abbildung 29).

46 Alisch und Dangschat weisen auf die Unterscheidung zwischen Individual- und Haushaltsdefinitionen zur Klassifizierung hin (Alisch/Dangschat 1996).

Abbildung 29: Messung der sozialen Dimension über die operationale Definition der Akteure



Quelle: Eigene Darstellung

Wie schon in den Qualifikationsarbeiten sind auch in der publizierten Literatur zahlreiche Variationen der operationalen Definition zu finden (Dangschat/Friedrichs 1988; Blasius 1990; Alisch/Dangschat 1996; Harth et al. 1996; Krajewski 2006; Glatter 2007; Blasius et al. 2016).[47] Trotz dieser Variationen lässt sich festhalten, dass Pioniere jünger, besser gebildet und meist kinderlos sind. Im Vergleich zu den Gentrifiern haben sie ein geringeres verfügbares Einkommen. Den Annahmen nach ziehen Pioniere früher in das Gebiet. Die Gentrifier haben ein höheres verfügbares Einkommen, sind berufstätig, haben mindestens eine mittlere Bildung und ziehen nach den Pionieren in das Gebiet. Die Gruppe der Anderen setzt sich aus allen übrigen Befragten zusammen. Dabei handelt es sich häufig um ältere oder kinderreiche Haushalte.

Kritisiert wurde vor allem die Übertragung der westdeutschen Klassifikationen auf ostdeutsche Untersuchungsgebiete und die teils willkürlich erscheinende Anpassung der Grenzwerte zur Definition der Akteure (Bernt et al. 2010). Die Kritiken deuten an, dass die vielfältigen Formen des sozialen Wandels mit den operationalen Definitionen nicht adäquat abgebildet werden können, da das Konzept der operationalen Messung zu geschlossen ist (vgl. Glatter 2006). Ein Mittelweg zur vermeintlichen Lösung des „Differenzierungs-Problems“ (Glatter 2006: 161) wurde mit der Einführung weiterer Akteurstypen

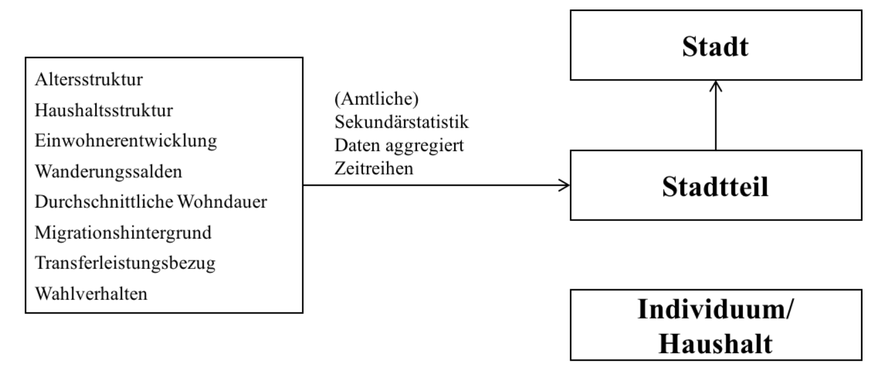
47 Bernt et al. (2010) geben eine Übersicht über Klassifizierungen in ostdeutschen Untersuchungen.

gewählt (Alisch/Dangschat 1996; Schneider 1998; Zischner 2003; Glatter 2007; Blasius et al. 2016). Diese haben sich jedoch selten über den Untersuchungskontext hinaus durchgesetzt, für den sie konzipiert wurden.

Eine Reaktion auf die Probleme der Messung mit den operationalen Definitionen ist die Forderung nach einer Abkehr von weiteren Klassifizierungsversuchen und einer Konzeptualisierung der Gentrification, die sich stärker an städtischen Ungleichheitsdiskursen orientiert (vgl. Bernt et al. 2010). Das methodische Vorgehen der dieser Forderung nachkommenden empirischen Forschung stellt jedoch vielmehr eine komplementäre Ergänzung der bisherigen Perspektive dar als eine nachhaltige Lösung des Klassifizierungsproblems.

Die *sekundärstatistisch-komparative Messung* von Gentrification kommt ohne eine Primärerhebung aus. Die Daten werden zum Beispiel von Kommunen über die amtliche Statistik zur Verfügung gestellt. Die Auswahl der Indikatoren beschränkt sich dabei auf die im Rahmen amtlicher Verwaltungsprozesse erhobenen und verarbeiteten Daten. Hierzu zählen in der Regel der Transferleistungsbezug, Migrationshintergrund, Altersklassen, Haushaltsgröße, Kinderzahl, Wanderungssalden und Wohndauer (Abbildung 30).

Abbildung 30: Sekundärstatistisch-komparative Messung der sozialen Dimension



Quelle: Eigene Darstellung

Die prozessgenerierten Daten stehen in räumlich aggregierter Form zur Verfügung und erlauben keinen Rückschluss auf einzelne Personen oder Haushalte. Sie basieren auf einer Vollerhebung aller Haushalte in den Gebieten. Der Maßstab der Gebietsabgrenzung variiert von Stadt zu Stadt, bezieht sich aber in der

Regel auf die Ebene der Stadtteile.[48] Die genannten Indikatoren liegen meist in jährlichen Zeitreihen für alle Teilgebiete einer Stadt vor, sodass eine gesamtstädtische Betrachtung sozialräumlicher Veränderungen möglich ist (Fölsch 1994; Warmelink/Zehner 1996; Holm 2014a; Wallasch 2016; Döring/Ulbricht 2016; Holm/Schulz 2016). Die Vorgehensweise erlaubt damit räumlich und zeitlich vergleichende Betrachtungen von Stadtteilen. Diese können darüber hinaus mit den Entwicklungen der gesamten Stadt in Beziehung gesetzt werden. Damit ist der Blickwinkel dieses Ansatzes ein grundlegend anderer als der, der durch die Forschungen unterhalb der Ebene des Stadtteils auf Individual- oder Haushaltsebene eingenommen wird. Der Nutzen dieses Ansatzes liegt darin, die Dynamik und die räumliche Ungleichverteilung von sozialen, seltener auch baulichen Merkmalen zu beschreiben. Da überwiegend auf amtliche Daten zurückgegriffen wird, ist die Inhaltsvalidität der Messung im Hinblick auf Gentrification vergleichsweise begrenzt, da weder Einkommen noch Bildung (als Bestandteile des Sozialstatus) gemessen werden. Vielmehr bildet die sekundärstatistisch-komparativen Messung armutsbezogene Merkmale ab, was insofern bemerkenswert ist, als dass die theoretischen Annahmen zur Gentrification sich überwiegend auf besser gebildete und einkommensstärkere Haushalte beziehen. Analysen amtlicher Daten müssen also aufgrund mangelnder Inhaltsvalidität der Messung davon ausgehen, dass in Gebieten, in denen die Armut abnimmt, statushöhere Haushalte zuziehen und demnach Gentrification stattfindet. Wie bereits bei einigen Qualifikationsarbeiten entsteht auch hier der Eindruck, dass sich die Untersuchungen in ihrer Anlage pragmatisch an den verfügbaren Daten orientieren müssen und weniger auf den theoretischen Grundlagen der (deutschen) Gentrification-Forschung aufbauen können.

Nachfolgend werden die zentralen empirischen Befunde der Indikatoren der sozialen Dimension dargelegt und hinsichtlich der oben dargestellten theoretischen Annahmen geprüft. Auf Basis der gesammelten Befunde aus den Qualifikationsarbeiten und der publizierten Literatur werden jeweils Hypothesen formuliert, deren Weiterentwicklung und Test Aufgabe weiterer Forschung sein kann.

5.1.3 Empirische Befunde

Alter: Die nachfrageseitigen Erklärungen und Verlaufsmodelle der Gentrification gehen davon aus, dass die ‚neuen' Haushalte jünger sind. Demnach müsste

48 Die räumliche Abgrenzung von Stadtteilen oder Stadtbezirken kann zwischen den Kommunen variieren.

eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur in den untersuchten Gebieten zu erkennen sein.

Die Entwicklung westdeutscher Innenstädte und Innenstadtrandgebiete seit den 1980er Jahren ergibt ein einheitliches Bild. In München kann in den Jahren 1986 und 1987 in den innerstädtischen und Innenstadtrandgebieten Ludwigsvorstadt, Maxvorstadt, Isarvorstadt und in der Nähe der Hochschulen ein vergleichsweise hoher Anteil von Bewohnern im Alter zwischen 18 und 25 Jahren festgestellt werden. Da sich die günstigen Segmente des Wohnungsmarktes für diese Gruppe zunehmend schließen ist eine Verdrängung in benachteiligte Gebiete absehbar (Gaiser/Müller 1990). Auch in der Innenstadt von Mannheim gegen Ende der 1980er Jahre wird eine starke Zuwanderung überwiegend studentischer Haushalte im Alter zwischen 18 und 34 Jahren in die untersuchten Alt- und Neubauten beobachtet (Krämer/Zapf 1990). In den im gleichen Zeitfenster betrachteten Kölner Innenstadtgebieten ist zu dieser Zeit eine Zunahme von 25- bis 45-Jährigen festzustellen. Die Entwicklungen in den meisten Innenstadtgebieten vollziehen sich entgegen dem gesamtstädtischen Trends der Alterung (Warmelink/Zehner 1996; Hardt 1996; Küppers 1996). Am Beispiel der Sanierungsvorgänge in der Nürnberger Innenstadt wird nachgewiesen, dass durch Sanierungsumwandlungen ältere Haushalte verdrängt und durch jüngere Haushalte ersetzt werden (Killisch et al. 1990).

Untersuchungen in mehreren ostdeutschen Sanierungsgebieten zeigen auch dort eine rasante Verjüngung der Bevölkerungsstruktur, deren räumliche Konzentration in einigen wenigen Gebieten durch die Bedingungen des Mietermarkts begünstigt wird. Im Gegensatz zu den Gebieten westdeutscher Städte findet hier keine direkte oder indirekte Verdrängung der älteren Haushalte statt (DSSW Schriften 1995; Herfert 2003; Wiest/Hill 2004; Glatter 2007). Auch für das Ostberliner Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg wird eine starke Verjüngung festgestellt. Der Anteil der unter 18-Jährigen geht zurück und der der 25- bis 45-Jährigen steigt von einem Drittel auf die Hälfte der Bevölkerung an. 85 Prozent der Zuziehenden sind zwischen 18 und 45 Jahre alt (Bernt/Holm 2002).

Die Befunde stimmen mit denen der Qualifikationsarbeiten überein (Abschnitt 4.2.5.1). Der generelle Trend der Verjüngung bezieht sich auf die Altersklassen zwischen 18 und 45 Jahren und setzte in westdeutschen Innenstädten bereits Mitte der 1980er Jahre ein. Während in den frühen Untersuchungen noch eine fast flächendeckende Verjüngung der Innenstädte und Innenstadtrandgebiete beobachtet werden konnte, weisen spätere Untersuchungen nur noch ‚Inseln' dieser Verjüngung auf. Es handelt sich dabei um Gebiete, die von der ersten Phase der Verjüngung zunächst nicht betroffen und zum damaligen Zeitpunkt noch durch einen vergleichsweise hohen Anteil an sozial schwachen Bevölkerungsgruppen geprägt waren.

Haushaltsform: Die Haushaltsform beinhaltet wahlweise die Indikatoren Haushaltsgröße, Familienstand oder Kinderzahl. Die Ausgangsthese lautet,

dass kleine, kinderlose Haushaltsformen in den Untersuchungsgebieten zunehmen.

Der Überblick über die Münchner Stadtbezirke zeigt, dass bereits im Jahr 1987 ein beträchtlicher Teil der Bezirke zu mehr als 50 Prozent aus Einpersonenhaushalten besteht. Spitzenreiter ist dabei das Gebiet um die Universität mit 70 Prozent, aber auch die übrigen innerstädtischen und innenstadtnahen Gebiete haben vergleichsweise hohe Anteile an Einpersonenhaushalten. Vergleichbare Entwicklungen werden in den Kölner Innenstadtgebieten beobachtet (Warmelink/Zehner 1996). Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte wird durch Sanierungen und Neubau von Ein- und Zweizimmerwohnungen begünstigt (Killisch et al. 1990; Krämer/Zapf 1990; Hardt 1996; Bernt/Holm 2002).

In ostdeutschen Innenstädten Mitte der 1990er Jahre sind Einpersonenhaushalte zunächst nur leicht überrepräsentiert (DSSW Schrift 1995). In Leipzig kommt es zwischen 1994 und 2002 gar zu einer Verfünffachung studentischer Haushalte (Wiest/Hill 2004). Die Haushaltsstruktur der Äußeren Neustadt besteht 2002 zu 29 Prozent aus Wohngemeinschaften und zu weiteren 29 Prozent aus Alleinlebenden (Glatter 2007).

Der aus den untersuchten Gebieten der Qualifikationsarbeiten hervorgegangene Trend zur Verkleinerung der Haushalte spiegelt sich auch in den publizierten Arbeiten wieder. Während durch den innerstädtischen Neubau der späten 1980er Jahre überwiegend kleine Wohnungen gebaut wurden, zeigen aktuellere Untersuchungen in Neubaugebieten, dass diese dort eher untypisch sind (Abschnitt 4.2.5.2). Entsprechend verändern sich auch die Größen der zuziehenden Haushalte. Darüber hinaus wird anhand der Befunde deutlich, dass eine Untersuchung der Haushaltsstruktur in nur einem Gebiet nicht ausreicht, um eine angemessene Einordnung der Entwicklung vorzunehmen. Vielmehr müssen die gesamtstädtischen Verhältnisse, aber auch die im Gebiet vorhandenen Wohnungsgrößen berücksichtigt werden.

Sozioökonomischer Status: Die Indikatoren Bildung, Einkommen und berufliche Tätigkeit werden im Folgenden zum sozioökonomischen Status zusammengefasst. In Übereinstimmung mit den nachfrageseitigen Erklärungen und den Verlaufsmodellen ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung des sozioökonomischen Status im Gebiet beobachtet werden kann. Den Verlaufsmodellen nach wäre zunächst ein Anstieg des durchschnittlichen Bildungsgrades und später auch ein Anstieg der durchschnittlichen Einkommen zu beobachten.

Mit den Daten des ALLBUS[49] zwischen 1980 und 1990 konnte gezeigt werden, dass die Anteile statushöherer Gruppen in den Städten (mit mehr als 100 000 Einwohnern) stärker als auf dem Land ansteigen (Kecskes 1994). Un-

49 Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften.

tersuchungen der späten 1980er Jahre in Nürnberg stellen fest, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen überwiegend in den innerstädtischen Altbauten vertreten sind. Durch die Sanierungen werden diese in die Sozialwohnungsbestände am Stadtrand verdrängt und Haushalte mit höherem sozioökonomischen Status ziehen zu (Killisch et al. 1990; Wießner 1990). Auch in der Mannheimer Innenstadt sind sozialstrukturelle Umschichtungsprozesse zu erkennen, diese werden durch Neubauten im Gebiet beschleunigt. Die Erhöhung des sozioökonomischen Status wird auf den Zuzug von Studierenden zurückgeführt (Krämer/Zapf 1990). Die Entwicklung des Faktors Sozialstatus[50] für die Kölner Innenstadtgebiete zwischen 1970 und 1987 ergibt ein räumlich differenziertes Bild. Neben den in direkter Rheinnähe gelegenen Gerichts- und Kunibertsviertel steigt der Sozialstatus auch im Belgischen Viertel, im Aposteln-, Komponisten-, Rathenau- und Studentenviertel (Warmelink/Zehner 1996). Auch in der Südstadt und im Severinsviertel sind steigenden Anteile höherer Bildungsabschlüsse zu erkennen, die über dem Durchschnitt der Stadt liegen. Darüber hinaus steigt auch der bereits hohe Anteil an Selbstständigen und Angestellten weiter an. Eine sozialstrukturelle Aufwertung findet in der Südstadt vor allem in städtebaulich attraktiven Baublöcken mit Gründerzeitbestand statt. Zwischen den Baublöcken nimmt die Segregation statushoher und statusniedriger Bevölkerungsgruppen von 1970 bis 1987 zu (Küppers 1996).

Untersuchungen in Ostdeutschland weisen auf Ebene der Stadt meist nur eine leichte Erhöhung des sozioökonomischen Status aus, die durch den Zuzug von Bevölkerungsgruppen mit höheren Bildungsabschlüssen zustande kommt. Frühe Untersuchungen weisen zudem darauf hin, dass nur eine geringe Segregation der Sozialstruktur in ostdeutschen Stadträumen existiert. Dabei sind die Durchschnittseinkommen in den Innenstädten nach der Wiedervereinigung zunächst etwas niedriger als die der gesamten Stadt, weil mittlere und höhere Einkommensgruppen ins Umland oder in westdeutsche Städte abwanderten (DSSW Schriften 1995; Harth et al. 1996). Auf der Ebene der Stadtteile differenzieren sich die sozialstrukturellen Entwicklungen ab 2000. In den Städten gibt es einige Gebiete, die durch starken Zuzug von Studierenden und in geringerem Umfang auch höher qualifizierten Erwerbstätigen mit mittleren und höheren Einkommen eine sozioökonomische Aufwertung erfahren. Diese Beschreibung trifft auf das Leipziger Waldstraßenviertel, die Leipziger Südvorstadt (Wiest/Hill 2004), das Leipziger Musikerviertel (Herfert 2003), die Äußere Neustadt in Dresden (Glatter 2007) und Pieschen in Dresden (Herfert 2003) zu. Neben diesen Quartieren kristallisieren sich einige wenige heraus,

50 Frank Warmelink und Klaus Zehner (1996) führen mit den Daten der Volkszählungen der Jahre 1970 und 1987 eine Faktorenanalyse durch. Sie bündeln Indikatoren hoher Bildung und gehobener beruflicher Tätigkeit zum Faktor Sozialstatus. Nimmt dieser Faktor zwischen 1970 und 1987 zu, liegt im Stadtteil ein Gentrification-Befund vor.

deren Sozialstatus zunächst ansteigt, jedoch aufgrund anhaltend hoher Fluktuation auf mittlerem Niveau verharrt. Hierzu zählen die Gebiete Magdeburg-Buckau (Weist 2006) und Leipzig-Neustädter Markt (Wiest/Hill 2004). Im Berliner Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg hat sich sowohl die Zahl der Einwohner mit Abitur als auch derjenigen mit Hochschulabschluss seit 1991 verdoppelt. Dies ist zunächst auf einen starken Zuzug von Studierenden zurückzuführen. Das erklärt auch die niedrigen Erwerbsquoten und ein nur leicht gestiegenes Äquivalenzeinkommen, auch wenn die Verteilung von letzterem stark gespreizt ist (Bernt/Holm 2002).

Die Befunde zeigen einen deutlichen Anstieg des sozioökonomischen Status in den Untersuchungsgebieten. Häufig steigt zunächst der durchschnittliche Bildungsgrad an und erst in einer späteren Phase auch das Einkommen. Da es sich hierbei um eine definitorische Grundvoraussetzung der Gentrification handelt, ist bei einem Vergleich mehrerer Fälle weniger entscheidend, ob dieser Anstieg stattfindet, sondern vielmehr wie er stattfindet. Auf der Ebene des Stadtteils beschleunigen Sanierungssatzungen und Neubau die soziale Umschichtung. Kleinräumige Betrachtungen zeigen zudem, dass städtebaulich attraktive Mikrolagen und gründerzeitliche Gebäude zuerst betroffen sind. Damit stimmen die Befunde mit denen der Qualifikationsarbeiten überein (Abschnitt 4.2.5). Diese zeigten bereits, dass sich der Wandel von einer Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft auch in der Sozialstruktur der untersuchten Gebiete nachweisen lässt.

Um mehr über Verhalten und Einstellungen bezüglich der Wohnmobilität und Wohnstandortwahl der Individuen zu erfahren, werden der vorherige Wohnort (Abschnitt 6.6.8), die Wohnpräferenzen (bezogen auf die Wohnung und die Wohnumgebung), die Zuzugsmotive (Abschnitt 6.6.6), die Wohnzufriedenheit, die Wohndauer (Abschnitt 6.6.9), die Ortsbindung und die Fortzugsabsichten (Abschnitt 6.6.8) abgefragt. Diese können dazu beitragen, den Prozess der Gentrification auf der Mikroebene zu erklären, gehen jedoch auch in die Analyse auf den Aggregatebenen ‚Stadtteil' oder ‚Stadt' in Form der durchschnittlichen Wohndauer, der Einwohnerfluktuation und der Einwohnerentwicklung ein. In der Theorie wird davon ausgegangen, dass die ‚neuen' Haushalte entsprechend ihrer Lebensstile auch veränderte Wohnpräferenzen haben. Insbesondere die Nähe zum Arbeitsplatz und zu kultureller Infrastruktur sind für diese Haushalte wichtig (Ley 1980; Bourdieu 1982). Ferner mit Hilfe dieser Indikatoren möglicher Verdrängungsprozesse auf der Haushalts- und Gebietsebene erfasst werden (vgl. Förste/Bernt 2016).

Wie in den Qualifikationsarbeiten ist auch in den Befunden der publizierten Literatur kein Muster der *vorherigen Wohnorte* zu erkennen. Untersuchungen in ostdeutschen Sanierungsgebieten deuten darauf hin, dass ein bedeutender Teil der jungen, besser gebildeten Zuzügler aus den westdeutschen Bundesländern stammt (Wiest/Hill 2004; Glatter 2007). Die *Zuzugsmotive* werden in den Qualifikationsarbeiten getrennt für die Akteure der Gentrification betrachtet.

Bei Pionieren und Gentrifiern zeigt sich eine bewusste Wohnstandortwahl entlang gebietsbezogener Merkmale wie zum Beispiel der Nähe zu Lokalen, zu kulturellen Veranstaltungen sowie die geringe Entfernung zum Arbeits- und Studienort. Weitere Untersuchungen zeigen, dass die Gentrification-relevanten Wohnstandortpräferenzen auch bei anderen Gruppen vorhanden sein können (Krämer/Zapf 1990; Herfert 2003; Weist 2006), jedoch vereinzelt dem tatsächlichen Wohnstandort der befragten Haushalte widersprechen (Harth et al. 1996).

Die Zusammenhänge zwischen *Wohnzufriedenheit* und *Ortsbindung* werden am Beispiel des Sanierungsgebiets Magdeburg-Buckau untersucht. Während die Ortsbindung für Pioniere aufgrund ihrer hohen Wohnstandortmobilität geringer ist, unterscheidet sich die der Gentrifier hinsichtlich ihrer Ortsbindung kaum von den anderen Gruppen. Für beide Gruppen sind die Ästhetik der Gebäude und die Verfügbarkeit von Park- und Grünanlagen signifikante Prädiktoren für die Ortsbindung. Darüber hinaus führt bei allen Gruppen die soziale Kohäsion im Gebiet zu einer höheren Ortsbindung (Thomas et al. 2008).

Fortzugsabsichten werden überwiegend von jüngeren Gruppen geäußert und sind auf Wohnstandortwechsel im Zuge der Ausbildung und beruflichen Mobilität zurückzuführen (Herfert 2003; Weist 2006; Glatter 2007). In den sogenannten Durchgangsquartieren haben vor allem statushöhere Gruppen Fortzugsabsichten (Wiest/Hill 2004).[51] In Sanierungsgebieten kann es trotz einer geringen Fortzugsabsicht zu Wohnstandortveränderungen kommen. Die betroffenen Haushalte mit hoher Ortsbindung versuchen dann, den Wohnungswechsel innerhalb des Gebiets zu vollziehen (Bernt/Holm 2002; Herfert 2003). Dies trifft ganz besonders auf sozial schwache Gruppen zu, da diese durch ihre höhere Wohndauer eine stärkere Ortsbindung entwickelt haben (Weist 2006; Thomas et al. 2008).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass jüngere Gruppen in der Phase von Ausbildung und Berufseinstieg einer höhere Wohnmobilität, eine geringere Wohndauer im jeweiligen Gebiet und eine geringere Ortsbindung aufweisen. Für die Wohnstandortwahl sind überwiegend gebietsbezogene Merkmale wie Lage und kulturelle Angebote entscheidend. Haushalte in der Konsolidierungsphase hingegen haben eine geringere Mobilität, äußern geringere Fortzugsabsichten und weisen auch eine höhere Ortsbindung auf. Als Bedingung hierfür kann die Erfüllung der Wohnpräferenzen und die damit zusammenhängende Wohnzufriedenheit betrachtet werden. Mit Ausnahme der Untersuchung von Thomas et al. (2008) sind die Befunde zu diesen Indikatoren deskriptiv

51 Auf Basis der Untersuchungen ist nicht auszumachen, inwieweit die sich herausbildenden Durchgangsquartiere in ostdeutschen Städten nur eine vorübergehende Erscheinung sind, die zu einem späteren Zeitpunkt weiter aufgewertet wird oder ob sich hier sogenannte Ankunftsgebiete (Kurtenbach 2015) herausbilden. Auch die Äußere Neustadt war zunächst eine ‚Durchgangsstation' bevor sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisierte (Glatter 2007).

und werden in den Untersuchungen nicht über Hypothesen miteinander verknüpft. Die nur sehr geringe Berücksichtigung dieser Indikatoren in den Untersuchungen zur Gentrification kann dadurch erklärt werden, dass die Bedeutung der Wohnung und des Wohnumfelds nur ein Einflussfaktor ist und die Überlegungen zur Wohnstandortwahl theoretisch auf der Mikroebene modelliert werden.

Migrationshintergrund: Eine vergleichende Untersuchung von Alt- und Neubauten in der Mannheimer Innenstadt zeigt, dass 85 Prozent der befragten Migranten in den Vergleichsaltbauten lebt. Dies kann auf Diskriminierung seitens der Wohnungseigentümer zurückgeführt werden, wie aus den qualitativen Interviews hervorgeht (Zapf/Krämer 1990). Auch die räumliche Konzentration der Ausländer in Düsseldorf Oberbilk lässt auf Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt schließen (Schneider 1998). In beiden Untersuchungen kann zwischen 1970 bis in die späten 1990er Jahre ein Anstieg des Ausländeranteils festgestellt werden. Die Anteile in den Gebieten liegen dabei über denen der jeweiligen Stadt, was sich mit den Befunden aus den Qualifikationsarbeiten deckt (Abschnitt 6.6.5). Ausländer leben kleinräumig segregiert und zählen überproportional häufig zu den „sozial Schwachen“ (Küppers 1996; Glebe/Dehling 1998). Damit sind sie auch im besonderen Maße vom lokalen Strukturwandel und dem Abbau niedrigqualifizierter Beschäftigungsverhältnisse betroffen, die zum Teil über kleingewerbliche Selbstständigkeit ausgeglichen wird. Diese wiederum tragen zu einem multikulturellen Image und einer Vielfalt der lokalen Versorgungstrukturen bei (Küppers 1996; Glebe/Dehling 1998). Die ethnische Prägung führt trotz zunehmender Marginalisierung in einigen Gebieten zu einem anhaltenden Zuzug von Migranten. Auch in ostdeutschen Sanierungsgebieten bilden sich durch hohe Zuzugsraten ‚Inseln ethnischer Konzentration’ heraus, wenn auch mit 12 Prozent Ausländeranteil im Falle des Neustädter Markts in Leipzig in geringerem Ausmaß als in westdeutschen Gebieten (Wiest/Hill 2004).

In Hannover-Linden werden zwei Gruppen von türkeistämmigen Migranten gebildet: die ‚klassischen’ Anderen, die bereits hinreichend über die Gentrification-Forschung charakterisiert wurden und die Aufstiegsorientierten. Zu letzteren zählen junge Migranten, die einerseits nach einer Vergrößerung der Wohnfläche, einem besseren Wohnumfeld und Eigentum streben, andererseits über ihre familiären Netzwerke stark ortsgebunden sind. Ihre Standortpräferenzen können sie aufgrund steigender Miet- und Eigentumspreise nicht im angestammten Wohngebiet umsetzen und weichen deshalb auf umliegende Quartiere aus. Sie greifen bei der Suche nach geeigneten Immobilien verstärkt auf ihr soziales Netzwerk zurück (Tutkunkardes 2013).

Die empirischen Befunde zum Indikator Migrationshintergrund ergeben kein eindeutiges Bild. Dies liegt erstens daran, dass die Anteile nur auf der Ebene des Gebiets erfasst werden und die beobachteten Zeiträume zu kurz

sind, um einen eindeutigen Trend wiederzugeben. Zweitens reicht eine einfache Erfassung als ‚Bewohner mit Migrationshintergrund' nicht aus, um mögliche subgruppenspezifische Muster zu erkennen. In den Konzepten und Theorien der deutschen Gentrification-Forschung hat der Indikator Migrationshintergrund bisher keine nennenswerte Bedeutung, demnach existieren auch keine Annahmen zu dessen Ausprägungen und Veränderungen im Verlauf einer Gentrification.

Transferleistungsbezug: Daten zum Transferleistungsbezug werden über die amtliche Statistik bezogen und liegen damit nur in Aggregaten vor, meist in Form von Anteilen von Arbeitslosen oder SGBII-Beziehern. Arbeitslose und ärmere Bevölkerungsgruppen werden zwar auch in Primärerhebungen berücksichtigt, diese konzentrieren sich jedoch in ihren Analysen meist auf die Beschreibung der einkommensstärkeren Gruppen, da diese als Träger des Aufwertungsprozesses gelten. Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil von Transferleistungsbeziehern in einem Gebiet im Verlauf der Gentrification abnimmt.

In Düsseldorf Oberbilk stieg der Anteil an Transferleistungsbeziehern zwischen 1987 und 1996 an und lag dabei in beiden Jahre über dem städtischen Durchschnitt. Die Haushalte im Transferleistungsbezug konzentrieren sich räumlich nicht in den Gebieten mit einem hohen Sozialwohnungsanteil, was auf eine Fehlbelegung durch die Altmieter zurückführen ist (Glebe/Dehling 1998). Im Berliner Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg ist die Arbeitslosigkeit von 15 Prozent im Jahr 1991 auf 17 Prozent im Jahr 1999 gestiegen. Damit liegt sie unter dem Berliner Durchschnitt und hat sich gegenüber dem Trend der Stadt noch verbessert (Bernt/Holm 2002). Analysen verschiedener Armutsindikatoren (Arbeitslosenquote, Anteil der Bevölkerung in Existenzsicherung, Anteil der unter 15-Jährigen im SGBII-Bezug, Anteil der Langzeitarbeitslosen) in den Jahren von 2006 bis 2013 in Berlin zeigt ein hohes Maß an Streuung der Aufwertungsprozesse über die gesamte Stadt. Entscheidend ist die Dynamik, die besonders in den Ostberliner Innenstadtgebieten sehr hoch ist und darauf verweist, dass ärmere Bevölkerungsgruppen in die Randbezirke verdrängt werden (Holm 2014a; Döring/Ulbricht 2016). Qualitative Befunde zeigen zudem, dass auch sozial schwächere Haushalte, so zum Beispiel Personen im ALGII-Bezug, zunächst versuchen in ihrem angestammten Wohngebiet oder in dessen Umfeld zu bleiben, da sie den bei einer Verdrängung eintretenden Verlust von sozialen Kontakten und nahräumlichen Arbeitsmöglichkeiten befürchten (Alisch/zum Felde 1990; Grotefendt et al. 2016). Aufgrund ihres niedrigen ökonomischen Kapitals hängen die Erfolgschancen dieser ‚Bleibestrategie' für Transferleistungsbezieher in besonderem Maße von ihren sozialen Kontakten, den darüber potenziell zu beziehenden Hilfeleistungen und ihrem Wissen um die rechtlichen Möglichkeiten ab (vgl. Alisch/zum Felde 1990).

Die quantitativen Befunde widersprechen zunächst dem eindeutigen Trend der Abnahme von Arbeitslosigkeit und Armut, der aus den untersuchten Gebieten der Qualifikationsarbeiten hervorging. Dies könnte dadurch zu erklären sein, dass sich sowohl Oberbilk als auch der Prenzlauer Berg im Beobachtungszeitraum in einer frühen Phase der Gentrification befanden, in der sich die Aufwertungserscheinungen zunächst nur kleinräumig vollzogen. Es wird außerdem deutlich, dass allein die Ab- oder Zunahme von Armut gemessen über sekundärstatistisch-komparative Methode kein hinreichender Indikator für Gentrification im Gebiet ist.

Nachbarschaftskontakte: Es wird davon ausgegangen, dass im Verlauf der Gentrification durch die sozialen Umschichtungsprozesse die Qualität der Nachbarschaftskontakte abnimmt (Dangschat/Friedrichs 1988). Eine erste Untersuchung dieser These in drei Hamburger Gebieten, die sich der Annahme nach in unterschiedlichen Stadien der Aufwertung befanden, konnte keine Gebietsvariation der Qualität feststellen. Jedoch steigt die Zufriedenheit mit der Qualität der Nachbarschaftskontakt mit dem Alter an, während nur ein schwacher Zusammenhang mit dem Einkommen zu finden ist (Dangschat/Friedrichs 1988). Qualitative Befragungen im Vorfeld eine drohenden Verdrängung zeigen jedoch, dass auf Seiten alteingesessener Bevölkerungsgruppen starke Vorbehalte gegenüber neu zuziehenden Gruppen bestehen, insbesondere dann, wenn diese ihre ‚fremden' Lebensstile demonstrieren.[52] In der Folge befürchten die Alteingesessenen Entmischungsprozesse und Veränderungen der Gewerbestruktur (Alisch/zum Felde 1990). In Düsseldorf-Oberbilk haben 60 Prozent der Pioniere und 67 Prozent der Gentrifier keine Sozialkontakte in der Nachbarschaft, was mit ihrer geringen Wohndauer zusammenhängt (Schneider 1998). Häufig leben unterschiedliche soziale Gruppen zwar untereinander, aber teilen nicht die gleichen sozialen Netzwerke. Durch den lokalen Strukturwandel nimmt die vergesellschaftende Funktion der ‚klassischen' Arbeiterviertel ab. Dieser Verlust trifft die Gruppe der sozial Schwachen besonders stark, da sich ihre sozialen Netze im Vergleich zu denen der neuen Haushalte stärker im nahräumlichen Umfeld konzentrieren und durch Marginalisierungsprozesse weiter ausgedünnt werden (Alisch/zum Felde 1990; Küppers 1996; Glebe/Dehling 1998; Thomas et al. 2008; Dörfler 2010; Lehner 2010). Die Aktionsräume der statushöheren Bevölkerungsgruppen hingegen liegen auch außerhalb des Stadtteils, insbesondere dann, wenn sich im Stadtteil keine der Nachfrage dieser Gruppen entsprechende gewerbliche Infrastruktur herausgebildet hat (Küppers 1996; Schneider 1998).

52 In der Hamburger Untersuchung verstehen die Befragten darunter z. B. Wohlstand, Erwerbstätigkeit von Frauen, Kinderlosigkeit und häufige Abwesenheit (Alisch/zum Felde 1990: 293)

Die Befunde zeigen, dass eine Gentrification für alteingesessene und statusniedrigere Gruppen meist mit einer Erosion der nachbarschaftlichen Netzwerke einhergeht und Segmentierung in voneinander getrenntlebenden Milieus stattfindet. Zu einer Begegnung dieser Gruppen kommt es auch deshalb nicht, weil sich Lebensstile, Freizeitverhalten und Aktionsräume unterscheiden. Die Befunde liefern Hinweise auf die Mechanismen der kulturellen Entfremdung und indirekten Verdrängung, die als Folge eines Bewohneraustauschs verstanden werden können.[53]

Akteure der Gentrification: Den Annahmen der nachfrageseitigen Erklärung und den Verlaufsmodellen (Dangschat 1988; Friedrichs 2000) nach nehmen die ‚neuen' Haushaltstypen in den von Gentrification betroffenen Gebieten zu. Diese Haushaltstypen werden in der deutschen Forschung als Pioniere und Gentrifier klassifiziert und mit der operationalen Definition der Akteure gemessen.

Tabelle 11 zeigt Anteile von Pionieren und Gentrifiern aus ausgewählten Untersuchungen. Da die zugrunde liegenden operationalen Definitionen zwischen den Untersuchungen variieren, sind die wiedergegebenen Anteile nur begrenzt vergleichbar. Einige Untersuchungen arbeiten neben den ‚Anderen' mit zusätzlichen Akteuren wie ‚Älteren' (Hardt 1996; Harth et al. 1996; Schneider 1998; Blasius/Friedrichs 2016a), ‚sozial Schwachen' (Küppers 1996) oder weisen die übrigen gleichaltrigen Gruppen aus (Alisch/Dangschat 1996; Schneider 1998; Blasius/Friedrichs 2016). Vereinzelt wird auch die Gruppe der Gentrifier noch einmal anhand ihres verfügbaren Einkommens (Alisch/Dangschat 1996; Glatter 2007; Blasius/Friedrichs 2016a), ihrer Lebensstile (Blasius 1990) oder ihres Zuzugszeitpunkt (Glatter 2007) unterteilt.

Tabelle 11: Anteile der Akteure der Gentrification in ausgewählten Untersuchungen

Autor (Jahr)	Stadt	Untersuchungsgebiet	Pioniere (%)	Gentrifier (%)
Dangschat/Friedrichs (1988)	Hamburg	St. Pauli	15	10
		St. Georg	33	10
		Mühlenkamp	20	25
Blasius (1990)	Köln	Nippes	14	19
Krämer/Zapf (1990)	Mannheim	Innenstadt, Altbauten	10	14
		Innenstadt, Neubauten	27	23

53 Darüber hinaus bilden die Befunde einen Anknüpfungspunkt für Forschungen zu Nachbarschaftskontakten, Interaktionen, sozialer Kohäsion, sozialer Mischung sowie der Kontakt- und Konflikthypothese.

Hardt (1996)	Köln	Friesenviertel	21	18
Harth et al. (1996)	Magdeburg		1	3
Küppers (1996)	Köln	Südstadt	20	23
Schneider (1998)	Düsseldorf	Oberbilk (1994)	14	8
		Oberbilk (1995(	17	6
Hill/Wiest (2003)	Leipzig	Neustädter Markt	19	3
		Südvorstadt	27	5
		Waldstraße	23	12
Weist (2006)	Magdeburg	Südl. Stadtzentrum	8	37
		Stadtfeld Ost	16	18
		Buchkau	27	15
Krajewski (2006)	Berlin	Spandauer Vorstadt	22	18
		Rosenthaler Vorstadt	29	16
Glatter (2007)	Dresden	Äußere Neustadt	51	10
Thomas et al. (2008)	Magdeburg	Buckau	20	17
Blasius/Friedrichs (2016)[54]	Köln	Mülheim	10	20
		Deutz	9	25

Quelle: Eigene Darstellung

Die aus den Befunden der Qualifikationsarbeiten abgeleiteten tiefergehenden Charakterisierungen werden durch die der hier genannten Untersuchungen bestätigt (Abschnitt 6.6.13). Pioniere sind demnach in Abgrenzung zu Gentrifiern durch folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

- geringe Wohndauer
- leben häufig in Wohngemeinschaften
- nur geringfügig erwerbstätig
- wohnen zur Miete
- niedrige Mieten
- geringe Pro-Kopf-Wohnfläche
- hohe Mietbelastung
- haben häufig Abitur

54 Aus den Anteilen der Akteure der vier Erhebungswellen (2010, 2011, 2013, 2014) wurden Mittelwerte gebildet. Blasius und Friedrichs verwenden eine Klassifikation, die zwischen ‚frühen' und ‚etablierten' Gentrifiern unterschiedet, wobei die etablierten Gentrifier sich durch ein höheres Einkommen (> 2500 Euro) von den frühen Gentrifiern unterscheiden. Die Anteile wurden zur besseren Darstellung addiert.

- befinden sich noch in Ausbildung oder sind Studenten (Alisch/Dangschat 1996; Küppers 1996; Schneider 1998; Krajewski 2006; Glatter 2007; Thomas et al. 2008).

In Abgrenzung dazu zeichnen sich Gentrifier durch die folgenden Eigenschaften aus:

- mittlere Wohndauer
- haben häufig Abitur oder einen Hochschulabschluss
- Vollzeitbeschäftigung (überwiegend im Dienstleistungssektor)
- wohnen auch im Eigentum (Thomas et al. 2008)
- im Vergleich zu den Pionieren geringere absolute Wohnfläche
- aber höhere Pro-Kopf-Wohnfläche
- überdurchschnittlich hohe Mieten
- geringe Mietbelastung

In den Untersuchungen haben beide Gruppen im Vergleich zur übrigen Bevölkerung eine geringere Wohndauer. Einige Befunde zeigen zudem, dass Gentrifier bereits länger im Gebiet wohnen als Pioniere (Alisch/Dangschat 1996; Thomas et al. 2008).

Bei beiden Gruppen dominieren Zuzugsmotive mit Ausbildungs- oder Berufsbezug. Die konkrete Nachbarschaft oder der Stadtteil wurden wegen der Lage, Anbindung, den günstigen Mieten (nur Pioniere) sowie dem kulturellen und gastronomischen Angebot ausgewählt. Für die Gentrifier scheint dabei die Qualität des Wohnumfeldes und die Architektur wichtiger, weil sie die im Gegensatz zu den ästhetischen Eigenschaften ihrer Wohnung weniger leicht über ihr höheres ökonomisches Kapital verändern können. Demnach würden diese erst in das Gebiet ziehen, wenn die Aufwertung bereits im Wohnumfeld sichtbar wird (Thomas et al. 2008).

Die *Aktionsräume* der untersuchten Gruppen variiert in Abhängigkeit von der gewerblichen Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet. In der Kölner Südstadt verbringen Pioniere ihre Freizeit am wenigsten im Untersuchungsgebiet, während Gentrifier und Alteingesessene sich in ihrer Freizeit überwiegend in der Südstadt aufhalten (Küppers 1996). In Düsseldorf-Oberbilk verbringen 61 Prozent der Pioniere und 91 Prozent der Gentrifier ihre Freizeit vorwiegend außerhalb des Untersuchungsgebiets. Dies begründet der Autor damit, dass sich zum Zeitpunkt der Untersuchung noch kein spezifisch an die Konsumstile der Gentrifier gerichtetes Gewerbe herausgebildet hat (Schneider 1998). Dies erklärt auch die unterschiedlichen Befunde der Untersuchungen. In der Südstadt hatte sich zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits eine Infrastruktur etabliert, die den Ansprüchen der Gentrifier entspricht.

Die Befunde zur *sozialen Kohäsion* zeigen übereinstimmend, dass diese zwar positiv auf die Ortsbindung aller Gruppen wirkt, Pioniere und Gentrifier

jedoch eine vergleichsweise geringe soziale Bindung innerhalb der Nachbarschaft haben, was auf ihre geringe Wohndauer zurückgeführt werden kann. Ihre sozialen Netzwerke erstrecken sich über den gesamten Stadtraum (Küppers 1996; Schneider 1998; Thomas et al. 2008).

Hinsichtlich ihrer *Lebensstile* können Gentrifier in zwei Gruppen unterteilt werden. Während erstere ähnliche Ausprägungen wie Pioniere aufweisen[55], pflegen letztere einen ‚Luxus-Lebensstil', der sich zum Beispiel durch Möbelkauf beim Designer oder im Inneneinrichtungsstudio auszeichnet (Blasius 1990). Eine alternative Unterteilung kann anhand der Erlebnismilieus (Schulze 1992) vorgenommen werden. Demnach sind die Pioniere durch das Selbstverwirklichungsmilieu bestimmt: Sie nutzen häufiger als die übrigen Akteure Kneipen, Gaststätten, Bücherläden, Musik- und Kunsthandlungen des Quartiers. Eine den Pionieren zeitlich ins Quartier folgende Gruppe, die sogenannten Nachzügler, sind ebenfalls dem Selbstverwirklichungsmilieu zuzurechnen, weisen jedoch eine größere Markenorientierung auf. Auch unter den Gentrifiern[56] ist das Selbstverwirklichungsmilieu am deutlichsten vertreten. Wesentlich geringere Anteile dieser Gruppen gehören dem Unterhaltungs-, Niveau- und Integrationsmilieu an. Die Gentrifier nutzen ebenfalls teure Gastronomien und haben eine Vorliebe für Wein und Delikatessen (Glatter 2007). In der Äußeren Neustadt gehören 60 Prozent der gentrificationrelevanten Akteure dem Selbstverwirklichungsmilieu an.[57] Insgesamt zeigt sich ein heterogenes Bild der verwendeten Ansätze zur Messung der Lebensstile. Einheitlich ist dennoch das Ergebnis: Mit dem Zuzug der jüngeren und höher gebildeten Gruppen verändern sich auch die Lebens- und Konsumstile in den Gebieten hin zu einer stärkeren Außen- und Konsumorientierung. Die genaue Ausformung der Lebensstile ist dabei abhängig vom verfügbaren Einkommen und dem Alter. Bedeutend sind diese Befunde auch deswegen, weil sie über die Konzepte des Freizeit- und Erlebnismarkts (Schulze 1993) eine direkte Verbindung zur Ausformung der gewerblichen Angebotsstruktur im Gebiet ermöglichen (Rössler 2007).

55 Blasius vermutet hier, dass die Ähnlichkeiten hinsichtlich der Lebensstile zwischen Pionieren und Gentrifiern auf einen erst kürzlich stattgefundenen Übergang der Pioniere in die Klasse der Gentrifier zurückzuführen ist. Dieser hätte zwar das ökonomische Kapital erhöht, jedoch das kulturelle Kapital zunächst nicht beeinflusst.

56 Glatter unterteilt die Gentrifier in A-Gentrifier (mindestens 1.500 Euro Pro-Kopf-Einkommen) und B-Gentrifier (1.000 bis 1.500 Euro Pro-Kopf-Einkommen). Die Gruppen unterscheiden sich jedoch nicht in Bezug auf ihre Milieuzusammensetzung, weswegen sie hier gemeinsam besprochen werden.

57 Von allen Befragten in der Äußeren Neustadt in Dresden gehören 52,6 Prozent dem Selbstverwirklichungsmilieu und 28,4 Prozent dem Unterhaltungsmilieu an. Die Angehörigen dieser Milieus zeichnen sich durch ein vergleichsweise junges Alter (unter 30 Jahre) und eine hohe Bildung (mind. Abitur) aus.

Ein Vorteil der Messung von Gentrification über die operationale Definition der Akteure ist die Möglichkeit zur Analyse *kleinräumiger Muster der sozialen Aufwertung*. In der Kölner Südstadt und in Düsseldorf Oberbilk finden sozialstrukturelle Aufwertungen zuerst in architektonisch und städtebaulich attraktiven Baublöcken statt. Diese zeichnen sich durch hohe Anteile gründerzeitlicher Bausubstanz (erhaltene Fassaden), Nähe zu Grünflächen und geringe Lärmbelastung aus (Küppers 1996; Schneider 1998). In diesen Lagen sind Pioniere und Gentrifier auch in Neubauten anzutreffen (Krämer/Zapf 1990; Küppers 1996). Die räumlichen Muster der Aufwertung sind somit vor allem durch bauliche Merkmale bestimmt, wie auch eine Untersuchung in Magdeburg Buckau zeigt: der Zuzug von Gentrifiern erfolgt dort, wo die bauliche Aufwertung an der Fassade oder im Wohnumfeld bereits sichtbar ist (Thomas et al. 2008). Weitere Indizien für diese These sind die Renovierungen, Wohnumfeldverbesserungen und Umwandlungen, die in Düsseldorf Oberbilk überwiegend in Räumen mit hoher Konzentration von Gentrifiern beobachtet werden (Schneider 1998).[58] Alle Befunde deuten dabei auf einen inselhaften Charakter der kleinräumigen sozialen Aufwertung, die durch Merkmale des Wohnumfelds und der Bausubstanz begünstigt ist.

5.1.4 Zusammenfassung: Mehrebenen-Problematik und relationales Verständnis

Beinahe alle empirischen Forschungen zur sozialen Dimension gehen der Frage nach, ob im Untersuchungsgebiet eine Gentrification im Sinne eines Austauschs einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung festzustellen ist. Gemessen wird mittels operationaler Definition der Akteure oder sekundärstatistisch-komparativer Methode. Dabei ist anzumerken, dass ein Gentrification-Befund im Sinne eines Austauschs der Bewohnerschaft methodisch zweifelsfrei nur über die erste Herangehensweise und dann nur im Zeitverlauf gemessen werden kann (vgl. Rohlinger 1990). Die Mehrzahl der in dieser Arbeit betrachteten Untersuchungen sind jedoch Querschnittsbetrachtungen, die streng genommen kein endgültiges Urteil über den Bewohneraustausch in einem Gebiet erlauben. Hinzu kommt, dass die Indikatoren in den Untersuchungen selten durch Hypothesen miteinander verknüpft werden, wodurch der Forschungsstand einen stark deskriptiven Charakter bekommt.

58 Schneider (1998) beobachtet außerdem, dass Gentrifier und Pioniere unterproportional in Gründerzeithäusern anzutreffen sind, da sich diese zum Zeitpunkt der Untersuchung noch in Sozialbindung befinden.

Bezogen auf die einzelnen Indikatoren kann von übereinstimmenden Ergebnissen berichtet werden: in den Gebieten tritt eine Verjüngung und Verkleinerung der Haushalte ein. Der sozioökonomische Status zuziehender Gruppen, insbesondere deren Bildung, ist im Vergleich zu den alteingesessenen Bewohnern höher und auch die durch den Lebensstil beeinflussten Merkmale, darunter auch Wohnstandortverhalten, sind verschieden.

Deutliche Bezüge zur internationalen Literatur bestehen insbesondere in den 1990er Jahren der Gentrification-Forschung in Deutschland, in der die Verlaufsmodelle des Wandels von Nachbarschaften vor dem Hintergrund nachfrageseitiger Erklärungen (Ley 1980; Hamnett 1984; Hamnett 1991) für die deutsche Gentrification-Forschung übernommen wurden. Fortan verlieren sich direkte Anleihen an der internationalen Literatur weitestgehend oder greifen lediglich einzelne Studien (Carpenter/Lees 1995; Butler/Robson 2001; Lees 2003) oder die ‚klassischen' Phasenmodelle auf (Berry 1985; Clay 1979). Dies hängt damit zusammen, dass sich die internationale Debatte zu sozialstrukturellen Aspekten der Gentrification um die Jahrtausendwende herum inhaltlich stark ausdifferenziert hat. So gibt es Debattenstränge über die Bedeutung von Kreativmilieus (Fasche 2006; Mathews 2008; Shaw/Sullivan 2011; Shaw 2013; Shkuda 2015), Zusammenhänge zwischen Schulqualität[59] und Wohnstandortwahl von Familien (Karsten 2003; Hankins 2007; Karsten 2007; Boterman et al. 2010; Smith/Highley 2012; Karsten 2014) oder das Verhalten von Studierenden auf den Wohnungsmärkten (Smith 2008; Duke-Williams 2009; Hubbard 2009; Sage et al. 2012; Smith/Hubbard 2014). Während die zentralen Begriffe in britischen Studien *class* und *cultural capital* sind (McDowell 1997; Butler/Robson 2003; Butler/Lees 2006; Jones 2010; Jackson/Butler 2015), arbeiten amerikanische Studien mit den Begriffen *race* und *immigration* (Bostic/Martin 2003; Glick 2008; Freeman 2009; Hwang/Sampson 2014; Freeman/Cia 2015). Empirische Studien in Deutschland hingegen verwenden Konzepte horizontaler Ungleichheit und beschränken sich auf die sozialstatistisch klassifizierten Akteursgruppen der Pioniere und Gentrifier.

Die Befunde deutscher Untersuchungen ergeben zwar in vielerlei Hinsicht ein übereinstimmendes Bild, dennoch kann nur bedingt von einer kumulativen Entwicklung der Erforschung des sozialen Wandels gesprochen werden. Dies mag zum einen daran liegen, dass kaum Zusammenhänge zwischen den Merkmalen untersucht werden, welche vorab oder im Anschluss in Form von Hypothesen festgehalten werden. Andererseits ist das Ziel der meisten Untersu-

59 In der deutschen Gentrification-Forschung wird dieser Themenkomplex bisher nur angedeutet. So z. B. in einer Arbeit über den Berliner Reuterkiez, in der die Autorin anmerkt, dass erst mit einer steigenden Schulqualität die nächste Phase der Gentrification erreicht werden kann. Grund dafür sei die damit verbundene Attraktivitätssteigerung für junge Familien (Lehlt 2009).

chungen auch ein deskriptives, nämlich den sozialen Wandel im Gebiet nachzuweisen. Die Konzepte, Methoden und Indikatoren, die für diesen Nachweis erforderlich sind, liegen seit geraumer Zeit vor und werden häufig nur gering verändert. Insofern kann von einer kumulativen Entwicklung der Messung gesprochen werden, die zu einer Vergleichbarkeit der Befunde führt. Die zum Nachweis eines Bewohneraustauschs benötigten kleinräumigen Individualdaten im Zeitverlauf konnten bisher einzig in der Untersuchung zweier Kölner Gebiete erhoben werden (Blasius et al. 2016).

Insbesondere in den Untersuchungen, die mit der operationalen Definition der Akteure arbeiten und nur einen räumlich begrenzten Ausschnitt betrachten, bleibt unklar, inwieweit die beobachteten Entwicklungen im Kontext der gesamten Stadt besondere Dynamiken abbilden. Demnach kann keine Aussagen darüber getroffen werden, ob die ursprünglich formulierten Annahmen der Theorie der postindustriellen Stadt, aus der die zentralen Aspekte und Indikatoren der Phasenmodelle abgleitet sind, noch eine räumlich begrenzte Gültigkeit besitzen oder bereits in einem weitaus breiteren städtischen (und möglicherweise auch ländlichen) Kontext nachgewiesen werden könnten. Aus den hier aufgeworfenen Fragen können Pfade für weitere Forschungen aufgezeigt werden.

(1) Weitere Forschungen können Gentrification als ein *relatives Konzept* betrachten und über die sekundärstatistisch-komparative Methode eine große Zahl städtischer Vergleichsräume hinsichtlich besonderer sozialräumlicher Dynamiken untersuchen. Konzeptionell und methodisch würde dies den gängigen Ansätzen der quantitativen Segregationsforschung entsprechen und sich gleichzeitig von den mikrosoziologischen Erklärungsversuchen über soziokulturelle und sozioökonomische Veränderungen entfernen, da diese durch die amtliche Statistik nicht gemessen werden. Ein methodisch zweifelsfreier Nachweis der Aufwertung über den Bewohneraustausch wäre damit nicht möglich, da hier nur mit ökologischen Korrelationen auf der Ebene der Stadtteile gearbeitet werden kann.

(2) Eine zweite Möglichkeit ist eine räumlich und zeitlich ausgedehnte Anwendung des Wohnungspanels (Friedrichs/Blasius 2015), da dieses den bisherigen methodischen Mangel der adäquaten Erfassung des Bewohneraustauschs behebt und im Gegensatz zur sekundärstatistisch-komparativen Messung die Erhebung der Sozialstatusindikatoren erlaubt.

(3) Langfristiges Ziel von Forschungen zu (1) und (2) kann eine Verknüpfung der beiden Ansätze zu einem Mehrebenen-Modell sein. Die getrennte Aufführung dieser Methoden soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie Antworten auf unterschiedliche Fragen geben, sich auf unterschiedliche analytische Ebenen beziehen und sich damit komplementär zueinander verhalten (Abbildung 29, Abbildung 30). Auf diese Weise kann der Wandel von Wohngebieten nicht nur über die Mikroebene erklärt werden, sondern auch Einflüsse

der städtischen Ebene können im Modell berücksichtigt werden (vgl. Esser 1988; Huinink 1990).

(4) Angesichts der sich in den empirischen Befunden abzeichnenden umfassenden sozialen Umstrukturierungen einer Vielzahl von innerstädtischen und innenstadtnahen Gebiete kann gefragt werden, inwieweit die aus der nachfrageseitigen Erklärung der Gentrification abgeleiteten Annahmen noch ein differenziertes Urteil über aktuelle Entwicklungen in den Städten und Quartieren zulassen. Daran anschließend stellt sich die Frage, ob die ‚klassischen' Akteure der Gentrification noch ihrer ursprünglichen Funktion gerecht werden, oder ob mittlerweile weitere Haushaltstypen abseits der ehemals ‚neuen' Haushalte an der Aufwertung von Gebieten beteiligt sind. Müssen also statushöhere Haushalte notwendig Pioniere oder Gentrifier sein? Das Verständnis von Gentrification als ein Austausch einer statusniedrigeren Bewohnerschaft durch eine statushöhere Bewohnerschaft würde eine konzeptionelle Öffnung zulassen. Angemerkt sei darüber hinaus, dass sich der ‚Status' laut dieser Definition nicht zwingend auf den sozioökonomischen Status beziehen muss.

(5) Hinter der Debatte um die ‚richtige' Messung der sozialen Dimension der Gentrification verbergen sich weitere Fragen, die verdeutlichen, dass die umfassende Kritik an den operationalen Definitionen nur ein ‚methodisches Symptom' eines übergeordneten theoretischen Defizits darstellt. Die Messung des sozialen Wandels, wie sie seit den 1990er Jahren in Deutschland durchgeführt wird, baut auf den Annahmen der nachfrageseitigen Erklärungen der Gentrification, insbesondere der Theorie zur postindustriellen Stadt (Ley 1980), auf. Aufgabe weiterer Forschungen kann es sein, genau diese Theorie in Hinblick auf ihre Aktualität zu hinterfragen und alternative Konzeptionen anzubieten. Die hinter diesen Gedanken stehende (und noch zu prüfende) These lautet: Der Wandel zur postindustriellen Stadt, wie er seit den 1970er Jahren prognostiziert wurde, hat sich in einem Großteil der Städte weitestgehend vollzogen. Demnach sinkt auch die Erklärungskraft der auf die ehemals neuen Haushalte bezogenen Indikatoren, die diesen Wandel abbilden.

Die vorgeschlagenen Pfade für eine weitere Entwicklung der Gentrification-Forschung beziehen sich ausschließlich auf die Messung und Erklärung von Gentrification. Ein Defizit besteht jedoch auch in der Anwendung von ‚verstehenden' Ansätzen, die Perspektiven auf und die Wahrnehmung von Gentrification in den Fokus rücken. Derlei Herangehensweisen können einzelne Akteursgruppen, zum Beispiel sozial Schwache oder Bewohner mit Migrationshintergrund, und deren Bedeutung im Aufwertungsprozess berücksichtigen. Zukünftige Untersuchungen können hierfür an Befunde und Konzepte einiger qualitativer Untersuchungen anknüpfen (vgl. Alisch/zum Felde 1990; Dörfler 2010; Lehner 2010; Meinhardt 2010; Grotefendt et al. 2016).

Wenngleich qualitative Befunde zum Mobilitätsverhalten und zu Nachbarschaftskontakten dazu beitragend das Verständnis von Mechanismen der Entfremdung und Verdrängung zu verbessern, so bestehen auch in diesem Bereich

einige methodologische und konzeptionelle Probleme fort. Aus den qualitativen Untersuchungen gehen Verdrängungsszenarien, gruppenspezifische Vulnerabilitäten, Wahrnehmungen, Handlungsstrategien und Wohnbiografien hervor (Alisch/zum Felde 1990; Betancourt 2016; Grotefendt et al. 2016). Die Studien können jedoch nur bedingt Aussagen darüber treffen, in welchem Ausmaß die Verdrängung in einem Gebiet stattfindet. Quantitative Analysen von Aggregatdaten hingegen erfassen das Ausmaß der Umzüge sowie die Veränderung der Haushalts- und Altersstruktur in den Gebieten, können jedoch keine Aussagen über die Motive und sozioökonomischen Merkmale der wandernden Gruppen treffen (Döring/Ulbricht 2016; Förste/Bernt 2016).

5.2 Synthese zur baulichen Dimension der Gentrification

Abschnitt 4.2.6 systematisierte die Befunde der Qualifikationsarbeiten zum baulichen Wandel nach immobilienwirtschaftlichen Kennwerten (Mieten, Eigentumspreise, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Eigen-tümerstruktur) und baulich-physischen Merkmalen (Sanierungstätigkeiten, Merkmale der Wohnung, Wohnumfeld-verbesserungen). Das Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist die Synthese dieser Befunde mit denen der zentralen empirischen Befunde aus der publizierte Literatur unter Berücksichtigung der in den empirischen Arbeiten verwendeten theoretischen Konzepte und Methoden. Zu diesem Zweck werden Thesen aus der Theorie abgeleitet und anhand der vorliegenden empirischen Befunde geprüft. Abschließend werden die Ergebnisse eingeordnet und weiterer Forschungsbedarf benannt.

5.2.1 Angebotsseitige Erklärungen für Gentrification

Die bauliche Dimension ist Teil der angebotsseitigen Erklärung von Gentrification. Diese geht davon aus, dass Gentrification durch Investition und Sanierung von Wohnungen in einem Gebiet ausgelöst wird. Durch die damit verbundenen Mietsteigerungen, Umwandlungen und Wohnungsverkäufe wird die alteingesessene statusniedrigere Bewohnerschaft durch eine statushöhere ausgetauscht. Der Bevölkerungsaustausch wird demnach durch eine Veränderung des Angebots von Wohnraum hervorgerufen.

Die dahinterliegenden ökonomischen Investitionsprozesse sind in den Theorien der Rent Gap (Smith 1979) und Value Gap (Hamnett/Randolph 1986) formalisiert worden. Die Rent Gap geht von einer Lücke zwischen potenziell realisierbarer und tatsächlicher Grundrente aus. Ist diese Lücke entsprechend groß, sodass die durch die Investition erzielte Rendite gegenüber alternativen Anlagemöglichkeiten gleichwertig oder höher ist, wird ein Investitionszyklus

in Gang gesetzt. Als Indikatoren für diese Theorie werden Bodenpreise, Eigentumspreise, aktuelle und erwartete Mieten und alternative Kapitalkreisläufe, die einen Renditevergleich ermöglichen, benannt (Bernt/Holm 2002). Die Rent Gap Theorie erklärt primär wann und wo Gentrification auftritt.

Die Value-Gap bezeichnet den Wertunterschied zwischen einer Immobilie im langfristig vermieteten Zustand und ihrem einmaligen Verkaufserlös. Entscheidend für diesen Vorgang ist der Vergleich zwischen erwarteten Mieteinnahmen und erwarteten Verkaufserlösen (Hamnet/Randolph 1986; Bernt/Holm 2002). Sie erklärt damit, wann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf rentabel ist. Untersuchungen, die den Versuch der Operationalisierung der Theorien der Rent und Value Gap unternehmen, liegen für Berlin (Bernt/Holm 2002) und Frankfurt am Main (Schipper 2013; Schipper/Wiegand 2015) vor.

Neben den Immobilien sind die auf dem Wohnungsmarkt agierenden Akteursgruppen der Angebotsseite und ihre Handlungsstrategien bedeutsam, da ihr Investitionsverhalten darüber bestimmt, ob es zu einer baulichen Aufwertung kommt. Am Beispiel der Privatisierungsprozesse auf dem Berliner Wohnungsmarkt kann gezeigt werden, dass Immobilienfonds drei Investitionsstrategien verfolgen, die unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewohnerschaft haben. Demnach investieren die Value Added Fonds mit mittlerem Risiko und einer Rendite von 10 Prozent bis 16 Prozent in Bestände mit Aufwertungspotenzial, sanieren diese und platzieren sie in einem höheren Preissegment am Wohnungsmarkt. Die für den Erfolg der Strategie entscheidende Nachfrage in diesen Wohnungsmarktsegmenten war in vielen Berliner Altbauquartieren zu Beginn der 2000er Jahre gegeben (Uffer 2014).

Untersuchungen der späten 1980er Jahre analysieren die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Zuge der Sanierungsvorgänge in deutschen Innenstädten und Innenstadtrandgebieten und verknüpfen diese mit unterschiedlichen Eigentümertypen (Killisch et al. 1990; Wießner 1990). Sie beziehen sich dabei nicht explizit auf die Theorie der Value Gap. Anhand von Haushaltsbefragungen, Begehungen und Wohnungsmarktdaten werden sanierungsbedingten Veränderungen von Miet- und Eigentumspreisen auf den städtischen Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung von Wohnungsgröße, Zimmerzahl und Ausstattungsgrad untersucht. Dabei wird zwischen vier Modernisierungsstrategien unterscheiden:

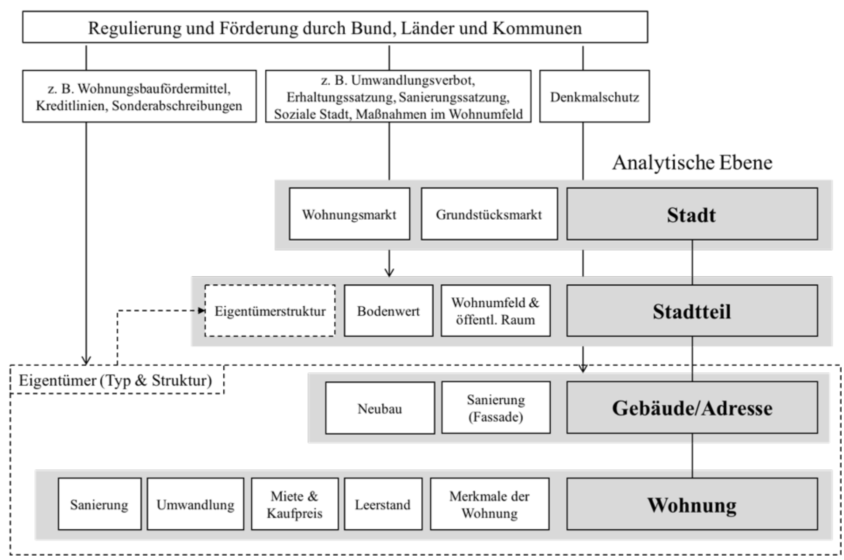
- Umwandlungsmodernisierungen werden überwiegend von Immobilienfirmen und Privatkäufern durchgeführt,
- zeitgleiche Modernisierungen aller Wohnungen im Haus von Wohnungsunternehmen,
- sukzessive oder singuläre Modernisierungen sowie
- reine Sanitärmodernisierungen von Einzeleigentümern (Wießner 1990)

Auch das Phasenmodell der Gentrification enthält Mietsteigerungen, Eigentumsverhältnisse, Sanierungs- und Umwandlungsaktivitäten als Indikatoren des baulichen Wandels in einem Gebiet (Friedrichs 2000). Weitere Indikatoren der baulichen Dimension, die ohne theoretische oder konzeptionelle Bezüge verwendet werden, sind Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, Wohnungsleerstände und Denkmalschutz.

5.2.2 Konzept zur Messung des baulichen Wandels

Die aus den Theorien und Konzepten der Gentrification abgeleiteten Indikatoren der baulichen Dimension lassen sich in einer analytischen Struktur anordnen (Abbildung 31). Die Messungen beziehen sich auf unterschiedliche räumliche Ebenen: Wohnung, Gebäude, Stadtteil und Stadt. Bestandsmieten, Eigentümer, Merkmale der Wohnung und der Sanierungsgrad werden in Untersuchungen durch Haushaltsbefragungen erhoben und liegen auf der Ebene der Wohnung vor. Auf der *Ebene des Gebäudes* werden über Begehungen äußerliche Merkmale wie der Sanierungsgrad der Fassade oder die Einordnung in Baualtersklassen vorgenommen. Die *Ebene des Stadtteils* umfasst mehrere Gebäude eines Gebiets. Wenn keine eigenen Erhebungen durchgeführt wurden, werden Stadtentwicklung-, Sanierungs- oder Immobilienmarktberichte zitiert, die räumliche aggregierte Kennzahlen der Indikatoren enthalten. Hierzu zählen zum Beispiel die Leerstandsquote, der Anteil sanierter Gebäude, Bodenrichtwerte, Eigentümerstrukturen oder durchschnittliche Miet- und Kaufpreise. Beschrieben werden außerdem einzelne Maßnahmen im Wohnumfeld und den öffentlichen Räumen im Stadtteil. Einige Untersuchungen treffen Aussagen über Zustände oder Entwicklungen des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Häufig werden diese unter Verweis auf Marktberichte lediglich als ‚angespannt' oder ‚entspannt' beschrieben (Bernt/Holm 2002; Rink 2015). Für Berlin (Holm 2014a) und den nördlichen Teil der Innenstadt von Köln (Wallasch 2016) wurden Datensätze mit stadtteilbezogenen Angebotsmieten ausgewertet, um eine räumlich spezifische Charakterisierung des städtischen Wohnungsmarkts vorzunehmen. Die Eigentümer(typen) treten in der räumlichen Struktur über den Besitz von Wohnungen und Gebäuden in Erscheinung und werden auf der Ebene des Stadtteils in der Eigentümerstruktur aggregiert (Glebe/Dehling 1998; Glatter 2007).

Abbildung 31: Konzept zur Messung der baulichen Dimension



Quelle: Eigene Darstellung

Die Regulierungen und Förderungen von Bund, Ländern und Kommunen werden in den Untersuchungen als Einflüsse auf Wohnungsmarktakteure und die bauliche Entwicklung von Stadtteilen genannt, jedoch nicht in Form einer vergleichenden Wirkungsanalyse in das methodische Design mit einbezogen. Einige Studien spezifizieren den Wirkmechanismus von Sanierungssatzungen mit Hilfe der Rent Gap und zeigen wie die Maßnahmen auf die qualitative Ausgestaltung der Sanierung und die Sozialstruktur wirken (Bernt/Holm 2002).

Nachfolgend werden die zentralen Befunde zu den in der Struktur der baulichen Dimension angeführten Indikatoren dargelegt und hinsichtlich der zugrundeliegenden theoretischen Annahmen geprüft und gegebenenfalls neu formuliert.[60] Dabei werden auch Hypothesen über die Zusammenhänge zwischen den Indikatoren der baulichen Dimension aufgestellt, deren Überprüfung Aufgabe weiterer Forschungen sein kann.

60 Die bereits in den Qualifikationsarbeiten nur vereinzelt auftretenden Indikatoren Bodenrichtwerte, Immobilienpreise und Denkmalschutz werden auch in der publizierten Literatur kaum verwendet, weswegen sie hier nicht weiter aufgeführt werden.

5.2.3 Empirische Befunde

Mieten: In Übereinstimmung mit der Rent Gap-Theorie steigen die Mieten in einem Gentrification-Gebiet, sodass die Lücke zwischen vormaliger und potenziell realisierbarer Grundrente geschlossen wird. Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten steigern die Mietpreise, sofern die betroffenen Wohnungen nicht durch ihre Altmieter belegt werden (Wießner 1990; Gottlieb 2014). Auf Basis gesamtstädtischer Betrachtungen im Zeitverlauf wird deutlich, dass insbesondere innerstädtische Altbauquartiere von dynamischen Steigerungen der Angebotsmieten betroffen sind. Diese erreichen das Niveau traditionell teurer Villengebiete (Holm 2014a).[61] In Ostberliner sind es vor allem die Sanierungsgebiete, in denen die Preise steigen. Im Prenzlauer Berg liegen die Neuvertragsmieten 25 Prozent bis 30 Prozent über denen im Bestand, während der gesamtstädtische Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Untersuchung noch durch Stagnation geprägt ist (Bernt/Holm 2002). Deutliche Differenzierungen der Mietpreise sind auch innerhalb von Quartieren zu finden. In Düsseldorf Oberbilk liegt die Miete in städtebaulich attraktiven Mikrolagen 31 Prozent über dem Durchschnitt des Stadtteils (Schneider 1998).

Befunde aus ostdeutschen Sanierungsgebieten zeigen, dass es in einigen Segmenten unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes zu Stagnation oder vorübergehendem Preisverfall kommen kann (Wiest/Hill 2004; Glatter 2007). Mietsteigerungen zeigen sich dort nur vereinzelt, kleinräumig und in besonders stark nachgefragten Segmenten des Wohnungsmarkts (Herfert 2003; Wiest/Hill 2004).

Eine Sonderform stellen Kurzzeitvermietung durch Ferienwohnungen dar. Diese erlauben dem Eigentümer eine Renditesteigerung im Vergleich zur regulären Vermietung. Das Segment der kleineren und mittleren Wohnungen wird sowohl durch die reguläre Nachfrage als auch durch die Ferienwohnungen beansprucht und steigt dadurch im Mietpreis (Füller/Michel 2014).

Im Vergleich mit den Befunden der Qualifikationsarbeiten wird deutlich, dass die Regel der steigenden Mieten unter den Bedingungen eines Mietermarktes nur bedingt gilt. Die bestmögliche Grundrente kann nur dann kapitalisiert werden, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Diese blieb in den untersuchten ostdeutschen Gebieten zunächst aus. Vor dem Hintergrund der Rent Gap sind für diese Entwicklung zwei mögliche Erklärungen denkbar: Erstens haben sich die Erwartungen der Wohnungsanbieter über die zukünftig erzielbare Grundrente nicht erfüllt, sie haben also zum falschen Zeitpunkt investiert. Zweitens konnte dennoch durch staatliche Anreize ein rentables Investitionsklima für Sanierungen geschaffen, sodass eine zufriedenstellende Rendite unabhängig von der erwarteten Miete erzielt werden konnte. Es wird außerdem

61 Die Entwicklung der Angebotsmieten wird über die Daten von Immoscout24 abgebildet.

deutlich, dass ein Querschnitt der Miethöhen oder die Entwicklung der Durchschnittmiete in einem Stadtteil nicht ausreicht, um eine Rent Gap verorten zu können. Vielmehr werden umfassende stadträumliche Vergleiche und Dynamiken der Mieten benötigt, um die ‚Lücken' verorten zu können.

Sanierung: Sanierungen, Modernisierungen und Instandsetzungen dienen dem Werterhalt und der Wertsteigerung von Immobilien und damit der Annährung an die potentiell mögliche Grundrente. Demnach treten sie dort auf, wo vernachlässigte Bausubstanz durch Aufwertung höhere Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse erzielen kann. Das ‚Hochfiltern' der Wohnungsbestände durch Umwandlungsmodernisierungen konnte in den späten 1980er Jahren in der Innenstadt von Nürnberg und in Düsseldorf Oberbilk beobachtet werden und betraf vor allem repräsentative Gründerzeithäuser (Wießner 1990; Glebe/Dehling 1998). Ein Modernisierungsdefizit herrschte hingegen in weniger repräsentativen gründerzeitlichen Arbeitervierteln und Wohnungen im privaten Streubesitz (Wießner 1990).

Alle ostdeutschen Gebiete sind oder waren im Zeitraum der Untersuchung, meist zwischen 1990 und 2000, auch Sanierungsgebiete (Harth et al. 1996; Herfert 2003; Wiest/Hill 2004; Weist 2006; Glatter 2007). In der Äußeren Neustadt in Dresden findet die Sanierungen mit deutlicher Renditeorientierung statt: Sie sind umfassend und betreffen das gesamte Gebäude. Dabei zeigen sich keine räumlichen Muster im Untersuchungsgebiet, unsanierte ‚Inseln' sind auf ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder Hausbesetzungen zurückzuführen (Glatter 2007). Häufiger als in den Qualifikationsarbeiten (nur Kellermann 2006) wird die Finanzierung der Sanierung, differenziert nach staatlicher und privater, betrachtet: Für Berlin und Dresden zeichnet sich ein Muster ab, nach dem Eigentümer zu Beginn der Sanierungsphase vermehrt auf die staatlichen Fördergelder zurückgreifen, durch diesen ‚Anschubeffekt' wird eine kritische Masse an Gebäuden im Gebiet saniert. In einer späteren Sanierungsphase wird überwiegend ohne staatliche Fördermittel saniert, um der Preisbindung zu entgehen (Bernt/Holm 2002; Glatter 2007; Gottlieb 2014). Am Beispiel des Prenzlauer Berg in Berlin zeigt sich zudem, dass die Bedingungen der staatlichen Förderung Anreize für sehr aufwendige Sanierungsmaßnahmen geben (Bernt/Holm 2002).[62]

Die Befunde stimmen mit denen der Qualifikationsarbeiten überein, die ebenfalls kleinräumige Muster der Sanierung finden. Als Hinweise auf ein renditeorientiertes Vorgehen sind Sanierungen in Nähe zum Stadtkern, in städtebaulich attraktive Lagen, in Gebäude mit Gewerbeeinheiten und mit anschließender Aufteilung der Wohnung zu deuten. In den Studien wird die räumliche

62 Bernt und Holm betrachten auch die Rahmbedingungen der staatlichen Förderung von Sanierungen im Prenzlauer Berg. Über die Steuerabschreibungen konnte in diesem Beispiel 50 Prozent der Kosten eingespart werden, was insbesondere zu Beginn der 1990er Jahre stark genutzt wurde und weitere private Investition ins Gebiet förderte.

Verteilung der Sanierungsvorgänge überwiegend auf die Eigentümerstruktur zurückgeführt. Es zeichnen sich jedoch keine räumlichen Muster der Sanierungsinvestitionen in einem Gebiet ab, wenn die daraus erwarteten Mieterhöhungen für die Renditeerwartung des Eigentümers keine Bedeutung haben (Bernt/Holm 2002). Damit besteht ein Zusammenhang zwischen Mieten und Sanierungstätigkeit, der auf der Ebene der Wohnung durch den Eigentümer und auf der Ebene des Stadtteils durch Anreizstrukturen (z. B. Sanierungssatzungen) beeinflusst wird.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Ausgehend von der Value Gap Theorie finden Umwandlungen dann statt, wenn der Verkaufserlös der Wohnung die zukünftig erwarteten Mieteinnahmen übersteigt. In der Innenstadt von Nürnberg sind überwiegend Gründerzeitbestände mit geringen Mieten von Umwandlungsmodernisierungen betroffen. Von allen Umwandlungen finden 71 Prozent in den acht Stadtteilen des Innenbereichs statt und dort in städtebaulich attraktiven Lagen mit Nähe zu Grünflächen und lockerer Bebauung. Die Umwandlungsmodernisierungen werden vornehmlich von Immobilienfirmen durchgeführt und führen zu einer Verdrängung der alteingesessenen Bewohnerschaft (Killisch et al. 1990; Wießner 1990).[63] In Düsseldorf Oberbilk finden Umwandlungen überwiegend in den Lagen statt, in denen kurz zuvor Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt wurden. 70 Prozent der Abgeschlossenheitserklärungen[64] wurden für Altbauwohnungen beantragt. Hier gibt es jedoch keine räumlichen Muster von Umwandlungen, was auf die kleinteilige Eigentümerstruktur zurückzuführen ist (Glebe/Dehling 1998). In der Äußeren Neustadt in Dresden wurden bis zum Jahr 2005 19 Prozent des Bestands in Eigentumswohnungen umwandelt.

Muster in der räumlichen Verteilung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen entlang der Lageattraktivität können sowohl in den Qualifikationsarbeiten als auch in der publizierten Literatur gefunden werden. Wird von den Annahmen der Value Gap ausgegangen, können die Befunde zu Umwandlungen nur zum Teil durch quartiers- und wohnungsspezifische Merkmale erklärt werden. Vielmehr sollten gesetzliche Rahmenbedingungen

63 Als Gründe für diese Entwicklungen führen die Autoren überproportionale Steigerung der Bau- und Bodenpreise, Rückgangs des frei finanzierten Mietwohnungsbaus, Begrenzung oder Auslauf des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, Zunahme von Instandsetzung und Modernisierungsinvestitionen und Entwicklung eines Gebrauchtwohnungsmarkts für Eigentumserwerber an.

64 Die Abgeschlossenheitserklärung ist Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in mehrere Eigentumswohnungen. Mit der Erklärung gewährleistet der Eigentümer, dass das das Wohnung hinreichend baulich von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist. Abgeschlossenheitserklärungen dienen als Indikator für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

und das allgemeine Investitionsklima auf den Kapitalmärkten mit in die Überlegungen zu lokalen Entwicklungen einbezogen werden. Entscheidend sind auch hier Eigentümertypen und -struktur (Killisch et al. 1990; Wießner 1990), deren Zugang zu Kapitalmärkten sowie die durch kommunale und staatliche Eingriffe erzeugten Anreize und Hemmnisse.

Eigentumsstruktur: In den Ausführungen zur Rent Gap Theorie wird davon ausgegangen, dass das Schließen der Renditelücke durch Akteure des Wohnungs- und Kapitalmarkts in Gang gesetzt wird. Demnach beeinflussen sowohl Eigentümertypen als auch die Eigentümerstruktur den Verlauf der Gentrification in einem Gebiet. Eine vergleichende Untersuchung von Bestandswohnungen und Neubauten in der Mannheimer Innenstadt zeigt, dass eine kleinteilige Eigentümerstruktur im Bestand die Aufwertung mietpreisgünstiger Wohnungen durch Sanierung verhindert. Diese unterscheidet sich weitergehend von der Eigentümerstruktur der Neubauten, in der Unternehmen der Wohnungswirtschaft überwiegen. Die Befragung von Eigentümern und Investoren zeigt weiter, dass die Eigentümer im Bestand zufrieden mit ihren Immobilien sind, keine Umwandlung oder Verkauf anstreben und auch nicht davon ausgehen, dass die Nachfrage steigen wird. Dies unterscheidet sie von den Eigentümern der Neubauten, die dem innerstädtischen Wohnen eine steigende Nachfrage vorhersagen (Krämer/Zapf 1990).

Ein Spezifikum ostdeutscher Untersuchungsgebiete ist der umfassende Eigentumstransfer und die damit verbundene Homogenisierung der Eigentümerstruktur unter den Bedingungen von Sanierungssatzungen, wie Beispiele aus Dresden (Glatter 2007), Berlin (Krajewski 2006; Gottlieb 2014) und den Qualifikationsarbeiten (Abschnitt 6.5.5) zeigen. Die Selbstnutzeranteile sind dabei in den berichteten ostdeutschen Fällen sehr gering (Herfert 2003; Glatter 2007; Gottlieb 2014). Eine systematische Homogenisierung der Eigentümerstruktur im Rahmen konzerngesteuerter Stadtteilentwicklung zeigt auch das Beispiel des Kölner Friesenviertels, dass vom Gerling Konzern regelrecht aufgekauft wird (Hardt 1996).

Es ist davon auszugehen, dass eine kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur im Wohngebieten hemmend auf mögliche Aufwertungstendenzen wirkt (Glebe/Dehling 1998; Rasten 2009; Heil 2013). Eigentümerbefragungen klären über die Gründe auf: Private Einzeleigentümer sind eher an langfristig stabilen Mieteinnahmen interessiert, verfügen nicht über das Wissen und die finanziellen Ressourcen, die für eine Sanierung benötigt werden und antizipieren entstehende Rent und Value Gaps spät oder gar nicht (Wießner 1990; Rasten 2009). Institutionellen Wohnungsmarktakteuren wie zum Beispiel Fonds, Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen kann ein renditeorientiertes und damit tendenziell die Gentrification begünstigendes Handeln auf den Wohnungsmärkten unterstellt werden. Für das Verständnis des baulichen Wandels (und in Folge dessen auch des sozialen Wandels) in einem Gebiet sind die

Kenntnis der Eigentümerstruktur und die Handlungslogiken der einzelnen Eigentümertypen von zentraler Bedeutung. Sowohl in den empirischen Befunden der Qualifikationsarbeiten als auch in denen der publizierten Studien verdichten sich die Hinweise darauf, dass der Grad an Professionalität und Renditeorientierung eines Eigentümertyps, dessen Zugangsmöglichkeiten zu Kapital, die damit verbundenen Handlungsstrategien und dessen Anteile am Wohnungsbestand in einem Gebiet Auswirkungen auf Sanierungen, Neubau, Umwandlungen, Wohnungsverkäufe und Mietentwicklungen hat.

Neubau: Auch Neubautätigkeit kann als eine Schließung der Lücke zwischen aktueller und potenziell möglicher Grundrente interpretiert werden. Die Annahme wäre demnach analog zu der des Auftretens von Sanierungen. 62 Prozent der Neubauwohnungen, die in der Mannheimer Innenstadt zwischen 1980 und 1986 gebaut wurden, sind in Bauherrenmodellen[65] entstanden und verfolgen das Motiv der steuermindernden Kapitalverwertung. Dabei handelte es sich überwiegend um Kleinstwohnungen, die die steigende Nachfrage von Einpersonenhaushalten bedienen sollte. Die Mannheimer Untersuchung zeigt, dass die soziale Aufwertung im Bestand geringer ist, wenn die steigende Nachfrage durch qualitativ hochwertigen Neubau bedient werden kann. Dies setzt jedoch voraus, dass bei den Zuziehenden keine Präferenz für gründerzeitliche Bausubstanz besteht (Krämer/Zapf 1990). Umfassende Neubautätigkeiten werden in einigen Fällen mit Unternehmen (Hardt 1996), Messen (Schipper/Wiegand 2015) oder einem allgemeinen Bedeutungszuwachs der Stadt als globales Handels- und Finanzzentrum (Glebe/Schneider 1998; Schneider 1998) in Verbindung gebracht. Hochpreisiger Wohnungsneubau kann dabei über den Mechanismus des Mietspiegels auf die potenziell möglichen Mieten im angrenzenden Bestandsquartieren wirken, aber auch symbolische Ausstrahlungseffekte auf umliegende, statusniedrigere Gebiete zur Folge haben (Schipper/Wiegand 2015). Wie bereits in den Qualifikationsarbeiten wird auch in den genannten Untersuchungen nach Neubau von Eigentumswohnungen, (geförderten) Mietwohnungen, Gewerbe und Büros unterschieden. Entscheidend ist außerdem, ob es sich um die Schließung von Baulücken (Glatter 2007; Harth et al. 1996), die Revitalisierung größerer Brachflächen (Schipper/Wiegand 2015) oder Nachverdichtungen (bisher nicht untersucht) handelt.

Wohnumfeld und öffentlicher Raum: Die aus den Qualifikationsarbeiten entnommenen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden auch in den publizierten Arbeiten untersucht (Killisch et al. 1990; Hardt 1996; Harth et al. 1996; Glebe/Schneider 1998; Glatter 2007). Die häufig im Rahmen von Sanie-

65 Das Bauherrenmodell bezeichnet den Zusammenschluss von mindestens zwei Bauherren in einer Bauherrengemeinschaft mit dem Ziel der Errichtung und Finanzierung einer Wohnimmobilie. In seinem damaligen Kontext wurde es insbesondere zur Ausnutzung von Steuervorteilen angewandt.

rungssatzungen umgesetzten Maßnahmen verstärken eine bereits im Gang befindliche soziale Differenzierung in den Quartieren noch durch eine städtebauliche Fragmentierung. Exemplarisch hierfür stehen die städtebaulichen Eingriffe im Zuge der Vorbereitung der Bundesgartenschau 1987 in Düsseldorf Oberbilk, die in Verbindung mit den kleinräumigen Aufwertungserscheinungen gebracht werden können (Glebe/Schneider 1998). In direkter Nähe von derartig aufgewerteten Lagen kommt es auch zu Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (Killisch et al. 1990). Im Sinne einer angebotsseitigen Erklärung können kommunale Wohnumfeldverbesserungen als flankierende Maßnahme zur Förderung privater Investition in ein Gebiet betrachtet werden. Befunde, die über einzelne Fälle räumlicher Überschneidung von Wohnumfeldverbesserungen und immobilienwirtschaftlicher Aufwertung hinausgehen, liegen bisher nicht vor. Für eine nähere Betrachtung wäre einzelne Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und deren Wahrnehmung durch Bewohnerschaft und unterschiedliche Eigentümertypen zu spezifizieren.

Leerstand: Wie bereits in den Qualifikationsarbeiten wird auch in den publizierten Arbeiten überwiegend in ostdeutschen Sanierungsgebieten und in Ostberlin Wohnungsleerstand als Indikator verwendet (Wiest/Hill 2004; Harth et al. 1996; Weist 2006; Glatter 2007; Gottlieb 2014). Da die genannten Untersuchungen zeitlich vor denen der Qualifikationsarbeiten liegen, fallen sie häufig noch in die Phase der aktiven Sanierung und weisen dementsprechend hohe, sanierungsbedingte Leerstände auf. Nach einer anfänglichen ‚Sanierungsflucht' sind die Leerstandsquoten gegen Ende der Sanierungsphase rückläufig, was auf eine steigende Attraktivität des Stadtteils hinweist (Wiest/Hill 2004; Glatter 2007).

Wohnungsmerkmale: Als Merkmale der Wohnung werden die Wohnungsgröße (Krämer/Zapf 1990; Hardt 1996; Glatter 2007), die Zimmerzahl und die (Qualität der) Ausstattung (Krämer/Zapf 1990; Bernt/Holm 2002; Glatter 2007) erfasst. Die Indikatoren werden in der Regel für Untersuchungen von Sanierungsgebieten herangezogen. Die bauliche Veränderung der Wohnungen entspricht dabei den demografischen Merkmalen und finanziellen Möglichkeiten der potenziellen Nachfrager (Krämer/Zapf 1990; Hardt 1996). Sanierungssatzungen und steuerliche Subventionen können dabei sowohl hemmend (Glatter 2007) als auch fördernd (Bernt/Holm 2002) auf den Grad der Ausstattungsverbesserung wirken. Wie auch in den Qualifikationsarbeiten zeigt sich bei der Entwicklung der Wohnungsgrößen zunächst keine einheitliche Tendenz (Abschnitt 4.2.6.4).

5.2.4 Zusammenfassung: Erklärungspotentiale der Wohnungswirtschaft

In der Übersicht wird deutlich, dass die deutschen Untersuchungen der baulichen Dimension der Gentrification auf der Ebene des Stadtteils stattfinden und sich dort mit kleinräumigen Verteilungen von Mieten und Sanierungstätigkeiten befassen. Dies ist erstens auf den methodischen Zugang über Haushaltsbefragungen und Begehungen zurückzuführen und zweitens auf die Orientierung an den Phasenmodellen, die Indikatoren der baulichen Aufwertung vorgeben, diese jedoch nicht in den Fokus der Analyse rücken. Zusammenfassend treten aus den Untersuchungen übereinstimmende Befunde hervor. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes steigen Mieten auch ohne vorherigen Investition in die Bausubstanz (‚rental gentrification', vgl. van Criekingen 2010; Holm 2013). Umgekehrt führen bauliche Investitionen in Sanierungsgebieten nicht unmittelbar auch zu Mietsteigerungen, da auf Seiten des Eigentümers die Renditelücke durch die staatliche Förderung geschlossen wird. Als entscheidend für die Entwicklung von Mietpreisen, Sanierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf werden in den Untersuchungen die Eigentümer identifiziert. Dabei kommt es insbesondere in ostdeutschen Untersuchungsgebieten zu umfassenden Eigentumstransfers, in deren Folge sich die Eigentumsstrukturen in den Gebieten homogenisieren, professionalisieren und konzentrieren. Da sich die Handlungsmöglichkeiten, die Strategien und die Renditeorientierung privater Einzeleigentümer tendenziell von denen institutioneller und professioneller Wohnungsmarktakteure unterscheidet, ist im Hinblick auf einen sanierungs- und mietsteigerungsbedingten Bevölkerungsaustausch in einem Stadtteil entscheidend, welche Eigentümertypen in welchem Umfang Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet halten. Die untersuchten Gebiete weisen hier kein einheitliches Muster auf.

Befunde zu Mieten, Eigentumspreisen und Umwandlungen liegen für die Betrachtungsebenen der Wohnung, des Gebäudes und des Stadtteils vor, sind jedoch in diesen räumlichen Zusammenhängen ohne Anbindung an übergeordnete immobilienwirtschaftliche Entwicklungen nur bedingt aussagekräftig. Studien in Berlin (Holm 2014a; Holm/Schulz 2016) und Köln (Wallasch 2016) zeigen, dass räumliche und zeitliche Dynamiken für die relative Einstufung der interessierenden Teilgebiete von zentraler Bedeutung sind. Zukünftig sollten Analysen auch Grundstücks- und Eigentumswerte einbeziehen, da nur auf diese Weise ein ganzheitliches Bild des Immobilienmarktes gewonnen werden kann. Untersuchungen zur Rent Gap Theorie können diese bisher aufgrund mangelnder Daten nur unzureichend operationalisieren. Insbesondere die potenziell realisierbare Grundrente wird in den Untersuchungen nur näherungsweise über kleinräumige Vergleichswerte von beispielsweise Bodenpreisen bestimmt.

In den Untersuchungen gibt es eine Reihe direkter Bezüge zur internationalen Literatur, insbesondere zur Theorie der Rent Gap und zum Themenfeld der Neubauentwicklungen (Davidson/Lees 2005). In der Regel wird auf einzelne Studien und nur selten auf den Stand der internationalen Debatte innerhalb des Themenkomplexes zurückgegriffen. So verweisen Untersuchungen des baulichen Wandels und der Reinvestition auf die Rent Gap Theorie (Smith 1979), knüpfen jedoch nur bedingt an die darüber geführte internationale Debatte an (Bourassa 1993; Clark 1995; Hammel 1999a, 1999b; Millard-Ball 2000; Porter 2010; Lopez Morales 2011). Eine nähere Betrachtung zeigt, dass internationale Studien auf der Ebene der Stadt oder im Städtevergleich arbeiten (Porter 2010; Teernstra/Van Gent 2012; Guerrieri et al. 2013), während deutsche Untersuchungen im Gegensatz dazu die Ebene des Stadtteils fokussieren und übergeordnete Einflussfaktoren nur bedingt berücksichtigen. Die Einflüsse von Wohnungs-, Grundstücks- und Finanzmärkten (Wu 1997; Wyly 2002; Wyly et al. 2004), von nationalen, regionalen und kommunalen Stadtentwicklungspolitiken (Weber et al. 2007; Arch 2014; Eckerd/Heidelberg 2015; Lind 2015) sowie von verschiedene Wohnungsmarktakteuren (Bridge 2001; Perkins et al. 2008; Theurillat et al. 2015) finden in der internationalen Literatur erhebliche Beachtung, werden in deutschen empirischen Untersuchungen jedoch kaum systematisch berücksichtigt. Folglich bestehen in diesen Bereichen auch die größten Defizite der deutschen Gentrification-Forschung zur baulichen Aufwertung und immobilienwirtschaftlichen Investition.

Um die Einflüsse städtebaulicher Regelungen und Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen in empirische Analysen von immobilienwirtschaftlichen und baulich-physischen Veränderungen einzubinden, kann das Konzept der baulichen Dimension herangezogen werden (Abbildung 31). Stadtentwicklungspolitische Instrumente wirken demnach gebiets- oder akteursbezogen. Das Programm Soziale Stadt, Sanierungssatzungen, Wohnumfeldverbesserungen, Erhaltungssatzungen, Mietpreisbremsen oder Umwandlungsverbote betreffen zuvor förmlich festgelegte Teilgebiete einer Stadt. Die Förderung von sozialem Wohnungsbau durch Bund und Länder oder die Vergabe von zweckgebundenen Wohnungsbaukrediten hingegen betrifft die Akteure des Immobilienmarkts, insbesondere die institutionellen Immobilieneigentümer. Obwohl die Diskussionen stadtentwicklungspolitischer Strategien und Instrumente zum Umgang mit Gentrification die Entwicklung der deutschen Forschung seit Anbeginn begleitet (vgl. Blasius/Dangschat 1990; Bernt 2012; Diller 2014b; Thiel 2014; Brinkmann/Seeringer 2014; Fliegner/Loebner 2014; Müther/Waltersbacher 2014), gibt es bisher nur wenige Studien, die die sozialräumliche Wirkung von akteurs- und gebietsbezogenen Anreiz- und Förderstrukturen empirisch evaluieren. Systematische Untersuchungen finden sich einzig in einige Qualifikationsarbeiten (Kemper 1987; Martens/Langeloh 1988; Rüber 1990). Dieser Umstand ist neben dem mangelnden Einbezug im-

mobilienwirtschaftlicher Daten auch auf ein generelles Desiderat der deutschen Gentrification-Forschung zurückzuführen: den systematischen Einbezug von Akteuren des Wohnungsmarktes abseits der Wohnungsnachfrager. Soziologische Arbeiten haben sich überwiegend nachfrageseitigen Erklärungen gewidmet, bei denen Mieten und Eigentumsverhältnisse als Kontrollvariablen für soziostrukturelle Veränderungen auf der Mikroebene modelliert wurden. In diesem Zusammenhang interessieren insbesondere die verschiedenen Eigentümertypen, Banken, Fonds, Bauunternehmen, Immobilienmakler und deren Handlungsstrategien unter den zeitlich und räumlich variierenden Bedingungen der Finanz-, Grundstücks- und Wohnungsmärkte. Auch die mit den Strategien dieser Akteure zusammenhängenden Marktmechanismen und deren Auswirkungen auf sozialräumliche Strukturen in den Stadtteilen wurden bisher nur in wenigen Untersuchungen miteinander verknüpft (vgl. Kühnel 2004; Holm 2010b; Witzenhausen 2012; Uffer 2014).

Beinahe alle Untersuchungen finden in Programmgebieten der Städtebauförderung (z. B. Sanierungssatzungen oder Sozialen Stadt) statt. Diese Satzungsgebiete und die mit ihnen verbundenen steuerlichen Anreize und Subventionen dienen als Katalysator baulichen und sozialen Wandels (Bernt/Holm 2002). Jenseits dieser den Austauschs ‚beschleunigenden' Untersuchungskontexte gelten die in Deutschland ablaufenden Gentrification-Prozesse nach wie vor als vergleichsweise langsam (Blasius/Friedrichs 2016a). Ferner wirft dies die Frage nach einer systematischen Verzerrung im Sinne einer Überschätzung der ‚Geschwindigkeit' des Wandels in einer Vielzahl von Untersuchungen auf, da diese meist in Sanierungsgebieten durchgeführt wurden.

Trotz einiger deutlicher Hinweise auf die förderliche Wirkung von Wohnumfeldverbesserungen und Maßnahmen in öffentlichen Räumen sind die genauen Mechanismen bisher unterbeleuchtet. Öffentliche Räume sind im Gegensatz zu Wohnungen und Gebäuden in der Regel kein privates Eigentum und damit auch nicht Bestandteil eines Marktes. Nichts desto trotz stehen sie mit den umliegenden Grundstücken und Gebäuden und damit auch mit den Marktmechanismen in Wechselwirkung. Die formale Gestaltungsmacht über die öffentlichen Räume liegt bei der kommunalen Verwaltung. In der Praxis wird der öffentliche Raum durch eine Vielzahl verschiedener Gruppen genutzt, gestaltet und wahrgenommen (Abschnitt 5.1.3: Aktionsräume). Die Qualität des Wohnumfelds hat einen nachweislichen Einfluss auf die räumlichen Muster der Aufwertung in einem Gebiet, dennoch werden die Maßnahmen in den Untersuchungen bisher lediglich anekdotisch erwähnt oder als Indikator für kommunale Investition betrachtet. Welchen Einfluss haben verschiedene Maßnahmen auf den räumlichen und zeitlichen Verlauf der Aufwertung? Welche Bedeutung haben unterschiedliche Arten von gestaltenden Eingriffen in das Wohnumfeld und die öffentlichen Räume und wie werden diese von den Akteuren

wahrgenommen? Weitere Untersuchungen können zwischen kommunale Eingriffen ‚von oben' und bürgerschaftlichem Engagement ‚von unten' differenzieren.

5.3 Synthese zur gewerblichen Dimension der Gentrification

In Abschnitt 4.2.7 wurden die empirischen Befunde der Qualifikationsarbeiten zum gewerblichen Wandel systematisiert und nach gewerbe-, kunden- und angebotsbezogenen Indikatoren dargestellt. Ein gemeinsames Merkmal beinahe aller Arbeiten ist die Unterteilung in ‚neue' und ‚alte' Geschäfte, um die gewerbliche Aufwertung im Gebiet messen zu können. Die Kriterien dieser Unterscheidung bleiben jedoch häufig im Unklaren.

Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist es, die empirischen Befunde der Qualifikationsarbeiten mit den zentralen Befunden der publizierten Literatur zusammenzuführen. Um in diesem Zusammenhang die Bedeutung von theoretischen Konzepten und methodischen Zugängen zu klären, werden diese erläutert und anschließend mit den empirischen Befunden verknüpft. Darauf aufbauend folgen im letzten Abschnitt der Entwurf eines idealtypischen Phasenmodells des gewerblichen Wandels sowie Hinweise für weitere Forschungen.

5.3.1 Konzepte und Messung gewerblichen Wandels

Im Vergleich zur sozialen und baulichen Dimension ist die gewerbliche Dimension durch einen geringeren Grad an Konzeptualisierung gekennzeichnet. Wie auch in den Qualifikationsarbeiten wird wiederholt mit erzählerischen Beschreibungen der vorgefundenen Gewerbestruktur gearbeitet und auf die „weltweit für Gentrification-Gebiete typische Mischung" (Bernt/Holm 2002: 144) aus Geschäften und Cafés verwiesen, die als „high visible signs of gentrification" (Zukin 2009: 47) gelten. Die Untersuchungen haben einen explorativen Charakter, einige verdichten die Befunde zu Kategoriensystemen oder Konzepten und verknüpfen diese mit weiteren Theorien, die im Folgenden kurz erläutert werden.

In Arbeiten, die sich auf die Kulturtheorie nach Bourdieu (1982) beziehen, kann Gentrification als eine Abfolge von Kapitaltransformationen verstanden werden (Zukin 1989; Holm 2010a). Demnach entstehen durch Gentrification neue Formen der Organisation von Konsum, die auf einer hohen Dichte von räumlich gebundenem, kulturellen Kapital beruhen, welches in einer späteren Phase Investitionen von ökonomischem Kapital hervorruft. Ein Beispiel für

diesen Prozess sind Künstler und Kreativschaffende, die durch ihr raumwirksames Handeln vormals unattraktive Gebiete symbolisch und kulturell umwerten in dem sie Treffpunkte, Bars, Ateliers oder Galerien eröffnen. Angezogen durch dieses Image ziehen auch statushöhere Gruppen in das Gebiet, die solche Angebote bevorzugt konsumieren. Eine Analyse jener Prozesse erfolgt in einigen Untersuchungen über die Erfassung raumwirksamer Diskurse in Form von Medienanalysen oder durch Kartierung und Kategorisierung gewerblicher Angebotsstrukturen (Zukin 1989; Bernt/Holm 2002; Holm 2010a).

Neben der Theorie der mehrfachen Kapitaltransformation, die sozialen Wandel, ökonomische Investitionen und kulturellen Wandel miteinander verbindet, existieren weitere Konzepte, deren Indikatoren die gewerbliche Infrastruktur fokussieren. So werden die Reaktionen der Geschäftsinhaber auf neue Konsumgewohnheiten der Nachbarschaft mithilfe der Marktphasentheorie (Heuss 1965) untersucht. Dabei werden vier Typen von Inhabern unterschieden (vgl. Franzmann 1996):

- Pionierunternehmer,
- spontan imitierende Unternehmer,
- unter Druck reagierende Unternehmen und
- immobile Unternehmer.

Analog dazu gliedert sich auch die Produktion eines Gutes in vier Phasen. Nach dessen Entwicklung in der *Experimentierphase* wird in der *Expansionsphase* weiteres Nachfragepotenzial erschlossen und die Nachfrage steigt an. Die hieraus resultierende Minderung der Produktionskosten findet in der *Phase der Ausreifung* eine Entsprechung im gesenkten Kaufpreis des Gutes. Auch risikoscheue Unternehmer übernehmen das Produkt, da sie aufgrund sinkender Umsätze zur Reaktion gezwungen sind. In der *Stagnationsphase* findet das Gut nur noch schlecht Absatz. Der Wettbewerb zwischen den Unternehmern nimmt zu und führt zum Ausscheiden derjenigen, die sich den verschärften Marktbedingungen nicht anpassen können. Diese Überlegungen werden auf Geschäftstypen übertragen und über das Sortiments- und Dienstleistungsangebot operationalisiert. Die sich im Zuge des Bevölkerungsaustauschs in der Nachbarschaft wandelnden Lebens- und Konsumstile erklären die veränderte Nachfrage, was die Gewerbetreibenden als eine Spaltung der Kundenstruktur wahrnehmen und gegebenenfalls darauf reagieren (Geist/Glebe 1998). Über

eine Gewerbebefragung werden die Reaktionen der Inhaber auf diese Veränderungen erfasst und die Geschäfte in ‚innovative' und ‚konservative'[66] unterteilt (Franzmann 1996; Geist/Glebe 1998; Voss 2016).[67]

Neben den auf das Verhalten der Inhaber oder die wahrgenommene Kundenstruktur bezogenen Kategorisierungen helfen auch Bedarfsgruppen und -stufen[68] die gewerblichen Strukturen zu differenzieren. Diese erlauben es, die Veränderung der angebotenen Waren und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet zu erfassen und Aussagen über Homogenisierungstendenzen oder Versorgungslücken zu treffen (Krajewski 2006). Weitere Indikatoren des gewerblichen Wandels sind Name des Gewerbes, Nutzungsdauer, Betriebsart, Außengestaltung, Inneneinrichtung, Angebot, Kundenstruktur, Bedienung, Atmosphäre, Musik und Netzwerke, sowohl unter den Gewerbetreibenden als auch zwischen ihnen und den Kunden (Glatter 2007; Tschirschky 2009). In den Qualifikationsarbeiten werden diese Indikatoren mit Konzepten der Erlebnisökonomie verknüpft. Rössler (2007) geht davon aus, dass Anbieter und Nachfrager von ‚Erlebnissen' bestimmten Rationalitätsprinzipien[69] folgen, die die Entstehung eines lokalen Gewerbeclusters erklären (Schulze 1992). Ferner werden die Indikatoren verwendet, um die Symboliken des „bohemian chic" (Lloyd 2002: 518; vgl. Glatter 2007) zu erfassen. Die Indikatoren werden durch Begehungen, Gewerbebefragungen und Dokumentanalyse erhoben.

Mit Ausnahme der Theorie der doppelten Kapitaltransformation, die auch raumbezogene Diskurse berücksichtigt und damit eine Schnittstelle zum symbolischen Wandel bildet, benennen die Konzepte der gewerblichen Dimension die Gewerbeeinheiten im Gebiet als Merkmalsträger. Als Bestandteil dieser können auch die Inhaber gelten, über deren Wahrnehmung der lokalen Kundenstruktur eine Verbindung zum sozialen Wandel im Gebiet hergestellt wird. Die zentralen Befunde der aus den genannten Theorien und Konzepten abgeleiteten Indikatoren der gewerblichen Dimension werden nachfolgend dargestellt.

66 Die Untersuchungen wählen zur Differenzierung der Geschäftstypen unterschiedliche Bezeichnung, die jedoch immer eine dichotome Unterscheidung zwischen neuen und alteingesessenen Geschäften kennzeichnet.

67 Die Anpassungsversuche der Betriebe auf den Wandel werden z. B. durch folgende Kategorien differenziert: Neue Verarbeitungsverfahren, ergänzende Dienstleistungen, neue Produkte, bauliche Modernisierung, Fertigung nach Kundenwünschen (Geist/Glebe 1998).

68 Die Gewerbestruktur kann in drei Bedarfsstufen unterteilt werden: kurzfristig (z. B. Nahrungsmittel, Drogerie), mittelfristig (z. B. Bekleidung, Raumausstattung) und langfristig (z. B. Möbel, Schmuck). Außerdem kann eine Unterteilung in verschiedene Bedarfsgruppen vorgenommen werden, diese können z. B. Baby- und Kinderartikel, Bücher und Zeitschriften, Sportartikel oder Elektronikartikel sein.

69 Rössler (2007) beschreibt die Strategie auf Seite der Anbieter (Schematisierung, Profilierung, Variation, Suggestion) und Nachfrager (Korrespondenz, Abstraktion, Kumulation, Variation, Autosuggestion) nach Schulze (1993).

5.3.2 Empirische Befunde

Kategorisierung der Gewerbe: Zur Beschreibung und Erklärung des gewerblichen Wandels werden die Geschäfte nach verschiedenen Kategorien in Gruppen und Typen unterschieden (Franzmann 1996; Geist/Glebe 1998; Glatter 2007; Voss 2016). Dabei wird davon ausgegangen, dass die als ‚innovativ' kategorisierten Geschäfte im Verlauf der Gentrification zunehmen, da sie den Konsumstilen der zuziehenden, statushöheren Bevölkerungsgruppen entsprechen. In den Untersuchungen wird die Unterteilung anhand verschiedener Merkmale vorgenommen.

In Köln Nippes sind 23 innovative Geschäfte durch eine eindeutige Ausrichtung auf eine Zielgruppe, die Wahrnehmung der sozialstrukturellen Veränderung im Gebiet und Reaktion auf diese gekennzeichnet. Die 57 konservativen Geschäfte zeigen keine Reaktion auf die Entwicklungen (Franzmann 1996: 235). In Düsseldorf-Oberbilk gibt es 33 moderne und 43 traditionelle Betriebe. Moderne Betriebe finden sich in den Teilbranchen Möbeltischlerei, Raumausstattung, Kunsthandwerk, Fotografie, Radio- und Fernsehtechnik, Körper und Gesundheitspflege (Glebe/Schneider 1998).

Die Betreiber der innovativen Geschäfte sind jünger, höher gebildet (Abitur oder Hochschulabschluss), berücksichtigen bei ihren Entscheidungen bewusst den sozialräumlichen Kontext, sprechen gezielter bestimmte Gruppen an, fokussieren eine Qualitätssteigerung des Angebots, haben einen stärkeren Kundenzulauf und höhere Umsätze als die konservativen Geschäfte. Zudem wohnen sie häufig selbst im Viertel und verweisen auf ein dichtes Netzwerk aus Bekannten und Freunden, was sie auch zur Eröffnung bewogen hat. Als Ansiedlungsmotive nennen sie weiter die Lage, die geringen Mieten, die städtebauliche Struktur, die Nähe zum eigenen Wohnort oder die Bekanntheit des Standorts (Franzmann 1996; Glatter 2007; Voss 2016).

Die Befunde zeigen, dass innovative Gewerbe über Verhalten und Einstellung der Inhaber, über ihr Angebot und vor allem über die lebensstilspezifische Inszenierung des Angebots identifiziert werden (Glatter 2007). Es kann jedoch keine Aussage über die quantitative Entwicklung der Gewerbekategorien in den Gebieten getroffen werden. Längsschnittbetrachtungen weisen darauf hin, dass die inhaberbezogenen Merkmale mit fortschreitender Kommerzialisierung und Filialisierung der Gewerbestruktur an Bedeutung verlieren (Klein 2012). Insgesamt ergänzen sich die Befunde zur Kategorisierung der Gewerbe mit denen der Qualifikationsarbeiten (vgl. Rössler 2007; Klein 2012)

Angebotsbezogene Indikatoren: Die gewerbliche Angebotsstruktur in einem Gebiet ergibt sich aus den angebotenen Waren und Dienstleistungen der ansässigen Gewerbe. Es wird zwischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbedarfsgruppen unterschieden, die noch einmal nach Bedarfsstufen untergliedert werden (Krajewski 2006). Gemäß der eingangs erläuterten theoretischen Annahmen ist davon auszugehen, dass sich Struktur und Qualität des Angebots

an die veränderte lokale Nachfrage anpassen, was sich unter der Bedingung statushöherer Zuziehender in Form von Qualitäts- und Preissteigerungen der angebotenen Waren und Dienstleistungen wiederspiegelt.

In der Äußeren Neustadt (Dresden), im Friesenviertel (Köln), in Oberbilk (Düsseldorf), in der Spandauer Vorstadt, der Rosenthaler Vorstadt und in Friedrichshain (alle Berlin) wird im Untersuchungszeitraum eine Abnahme von Handwerks- und Produktionsbetrieben, Lebensmittelgeschäften und Quartierskneipen beobachtet. Angebote zur täglichen Nahversorgung der Bewohnerschaft gehen in diesen Gebieten zu Gunsten von Galerien, Gastronomien, Bekleidungsgeschäften und gehobenem Einzelhandel zurück (Hardt 1996; Glebe/Schneider 1998; Krajewski 2006; Glatter 2007; Tschirschky 2009; Gottlieb 2014).

Ein Muster das bereits aus einigen Qualifikationsarbeiten hervorgeht, bestätigt sich durch die publizierten Befunde noch einmal: die qualitative und preisliche Aufwertung der angebotenen Waren und Dienstleistungen in den untersuchten Gebieten geht auch mit einer Homogenisierung der lokalen Angebotsstruktur einher. Diese wiederum führt zum Verlust der alltäglichen Nahversorgungsfunktion des Gewerbes für die Wohnbevölkerung. Beides kann dabei auch auf ein hohes Aufkommen von Touristen oder eine lokale Konzentration von Angestellten im tertiären Sektor zurückzuführen sein (Krajewski 2006; Klein 2012; Linkies 2012; Voss 2016). Dabei kann auf Basis der vorliegenden Einzelfalluntersuchungen nicht unterschieden werden, inwieweit es sich bei den beobachteten Gewerbeentwicklungen um allgemeine Trends handelt oder eine gebietsspezifische Form der Veränderung vorliegt.

Räumliche Muster der Entstehung und Ausbreitung von Gewerbestrukturen sind, wie sich bereits in den Qualifikationsarbeiten zeigte, durch die bauliche Struktur determiniert. In der Äußeren Neustadt in Dresden, Prenzlauer Berg und in Friedrichshain in Berlin konzentrieren sich die Geschäfte zunächst an Hauptstraßen oder zentralen Plätzen und breiten sich von dort aus entlang der Hauptstraßen mit hohem Passantenaufkommen aus (Bernt/Holm 2002; Glatter 2007; Gottlieb 2014). Eine weitere raumbezogene Begleiterscheinung ist die Ausdehnung des Einzugsbereichs der Geschäfte. In einigen Gebieten ist eine deutliche Ausweitung über das untersuchte Gebiet hinaus festzustellen (Glebe/Schneider 1998; Krajewski 2006; Voss 2016). Die Höhe der Reichweite ist dabei von der Qualität und Spezialisierung der angebotenen Waren und Dienstleistungen sowie von der Konzentration einer bestimmten Branche abhängig (Gottlieb 2014).

Weitere Indikatoren der gewerblichen Dimension, die bereits in den Qualifikationsarbeiten angewandt wurden und in geringerem Umfang auch in den

publizierten Untersuchungen verwendet werden sind die Anzahl der Gewerbeeinheiten[70] im Gebiet (Krajewski 2006; Glatter 2007), die Gewerbemieten (Geist/Glebe 1998; Glatter 2007; Voss 2016), die Angaben zu Gewerbe- und Verkaufsflächen im Gebiet (Krajewski 2006; Glatter 2007), der Nutzungstyp des Gebiets und die Veränderung der Nutzungsmischung (Franzmann 1996).

5.3.3 Zusammenfassung: Phasen des gewerblichen Wandels

In der publizierten Literatur existieren bisher nur wenige Untersuchungen zur Gentrification, die den gewerblichen Wandel systematisch einbeziehen und Zusammenhänge zwischen sozialer und gewerblicher Dimension herstellen. Am Beispiel der gewerblichen Dimension zeigt sich in besonderem Maße der Mehrwert der Qualifikationsarbeiten, die das Defizit der publizierten Forschungen durch eine Vielzahl detaillierter Befunde ausgleichen. Was jedoch fehlt, ist eine Konzeptualisierung der gewerblichen Dimension. Aus diesem Grund wird aus den Befunden folgender idealtypischer Verlauf einer gewerblichen Aufwertung in einem Gebiet entworfen.

In der *Anfangsphase* herrschen zunächst Mindernutzungen und Leerstände im Gebiet. Die vorhandene gewerbliche Struktur entspricht dabei der Nachfrage und Kaufkraft der alteingesessenen Bewohnerschaft. In dieser Phase zeichnen sich einige Gebiete durch eine ethnisch geprägte lokale Ökonomie aus, die aufgrund ihrer ‚Authentizität' ein erster Anziehungspunkt für eine neue Gruppe von Nachfragern sein kann (vgl. Burnett 2014). Einige alteingesessene Gewerbe erfüllen neben ihrer Versorgungsfunktion auch eine soziale Funktion für bestimmte Bewohnergruppen, indem sie diesen einen Treffpunkt bieten.

In der *Phase der Spaltung von Kunden- und Angebotsstruktur* nehmen die Gewerbeleerstände ab und werden von neuen Geschäften besetzt. Diese zeichnen sich durch eine alternative, unkonventionelle Symbolsprache und ein außen- und lebensstilorientiertes Angebot aus. Dieses neue Angebot richtet sich an neu zugezogene, statushöhere Bewohnergruppen, während die alteingesessene Bewohnerschaft auch weiterhin auf die alteingesessenen Gewerbe zurückgreifen kann. Mit den neuen Geschäften und Inhabern steigt die Professionalisierung des Gewerbebetriebs im Gebiet. Durch eine räumliche Konzentration der neuen Geschäfte kann sich bereits in dieser Phase der Einzugsbereich des Geschäftsclusters über die Stadtteilgrenzen hinaus ausdehnen. Aus diesem Grund entstehen Cluster insbesondere an Orten, die sich durch eine

70 In der Regel beobachten die Untersuchungen die Ladenlokale. Vereinzelt werden auch die Hinterhofgewerbe (Geist/Glebe 1998) oder generell alle gewerblichen Unternehmungen im Gebiet mit einbezogen (Krajewski 2006).

zentrale Lage und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auszeichnen. Cluster können sich entlang bestimmter Bedarfsgruppen (z. B. Galerien oder Gastronomie) bilden oder auch mit dem Ziel, bestimmte Milieus anzusprechen. Bei letzterem handelt es sich meist um einen Branchenmix aus Dienstleistungs- und Konsumgütergewerben, die über eine einheitliche Symbolsprache gezielt bestimmte Lebensstilgruppen ansprechen und andere dadurch ausschließen.

In der *Phase der gewerblichen Sättigung* wächst das Cluster aus neuen Geschäften weiter, wobei die angebotenen Waren und Dienstleistungen in Preis und Qualität steigen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die zunehmende Nachfrage aus anderen Gebieten der Stadt. Die erhöhte Frequentierung kann zu einer steigenden Lärmbelastung und Verschmutzung führen und dadurch Konflikte zwischen Bewohnern des Gebiets und Gewerbetreibenden hervorrufen. Es besteht nach wie vor keine direkte Konkurrenz zwischen den neuen und alten Geschäften, da sie jeweils unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Der Druck auf letztere wächst jedoch aufgrund steigender Gewerbemieten und rückläufiger Nachfrage, die mit einem ebenfalls rückläufigen Anteil alteingesessener Bewohnergruppen einhergeht.

In der *Phase der Kommerzialisierung* nimmt der Grad an Filialen großer Konzerne im Gebiet weiter zu, da nur noch diese in der Lage sind die gestiegenen Gewerbemieten zu bezahlen. Unter Umständen kommt es zu Umbaumaßnahmen um die Grundrisse der Gewerbeeinheiten dem zusätzlichen Raumbedarf der Filialisten anzupassen. Die angebotenen Waren und Dienstleistungen orientieren sich nicht mehr am (alltäglichen) Bedarf der lokalen Bewohnerschaft. Unter Umständen wird das Gebiet in dieser und auch der vorherigen Phase zunehmend touristisch überprägt, was in Form von steigenden Kurzzeitvermietungen von Wohnungen, zunehmendem Gastgewerbe und einem erhöhten Aufkommen von Passanten und Touristen, insbesondere an Wochenenden, zu erkennen ist.

Die Geschwindigkeit, mit der ein Gebiet die skizzierten Phasen durchläuft, kann von weitere Faktoren beeinflusst werden. Sanierungstätigkeiten wirken beschleunigend auf den gewerblichen Wandel, da in der Regel auch Ladenlokale von den Umbauten und steigenden Gewerbemieten betroffen sind (vgl. Rüber 1990). Eine zentrale Lage und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglichen eine höhere Frequentierung und können den gewerblichen Wandel beschleunigen. Eine qualitative Aufwertung des Angebots ist wahrscheinlicher, wenn die Gewerbezeilen nicht an einer stark befahrenen Straße oder einer großen Kreuzung liegen. Öffentlichkeitswirksame Initiativen von Gewerbetreibenden und ‚Eventisierung' (Abschnitt 4.2.8.7) erhöhen den Bekanntheitsgrad und wirken so ebenfalls beschleunigend auf den gewerblichen Wandel.

Unter Umständen kann sich eine alteingesessene und ethnisch geprägte lokale Ökonomie längerfristig in einem Gebiet etablieren, wenn die Gewerbetreibenden auch Eigentümer der Immobilien sind (Celik 2010). Hier wäre zu erforschen, inwiefern Formen einer gewerblichen Aufwertung mit ethnischer Prägung zu beobachten sind und wie sich diese von einer ‚klassischen' Form der gewerblichen Aufwertung unterscheiden.

Zusammenfassend verdeutlichen die empirischen Befunde und das aufgestellte Phasenmodell, dass der gewerbliche Wandel im Kontext einer Gentrification nicht ohne eine Verknüpfung mit den sozialstrukturellen Veränderungen zu erklären ist. Während die Wechselwirkung zwischen lokaler Sozial- und Gewerbestruktur in den ersten Phasen des gewerblichen Wandels der treibende Faktor ist, löst sich dieser Zusammenhang in den späteren Phasen auf und ein Bedeutungsverlust der lokalen Nachfrage für das Gewerbe tritt ein. Die Wechselwirkung zwischen Konsumpraktiken der ‚neuen' Haushalte und der gewerblichen Entwicklung in einem Gebiet ist die Schnittstelle, an der einige Untersuchungen zur internationalen Literatur anschließen. Obwohl auch Referenzen zu einer durch Künstler und Kreativschaffende initiierte Aufwertung gezogen werden (Llyod 2002; Ley 2003; Shkuda 2013), orientieren sich deutsche Studien überwiegend an den distinktionsorientierten Konsumpraktiken und deren Wirkung auf die lokale Gewerbestruktur (Bridge/Dowling 2001; Bridge 2006; Zukin et al. 2009; Hyde 2014).

Weitere Forschung kann die Unterteilung in innovative und alteingesessene Geschäfte weiter theoretisch fundieren und mit dem sozialstrukturellen Wandel verbinden. Bisherige Studien bilden den gewerblichen Wandel in den Untersuchungsgebieten in seiner Breite ab, vernachlässigen jedoch dessen soziokulturelle Komponenten. Diese ließen sich beispielsweise über die lokalen Zeichensysteme (Glatter 2007; Rössler 2007) erheben und mit den im Gebiet wohnhaften Milieus zusammenführen. Qualitative Forschungsdesigns und Erhebungen der ‚Visualität' gewerblicher Aufwertung können dazu beitragen, die raumzeitlich spezifische Symbolik innovativer Geschäfte zu verstehen. Eine milieuspezifische Einordnung der Gewerbe und deren Beobachtung im Zeitverlauf eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, gruppenspezifische Entfremdungs- und Marginalisierungstendenzen, die auch über die gewerbliche Struktur und die durch sie zur Verfügung gestellten Treffpunkte vermittelt werden, genauer zu erfassen. Das ethnische Gewerbe kann bei Aufwertungsprozessen in ein Dilemma geraten, da es einerseits soziokulturelle und sozialräumliche Integrationsfunktionen für ethnische Minoritäten erfüllt, andererseits aufgrund seiner ‚Authentizität' attraktiv für die zuziehenden, statushöheren Milieus sein kann. Ferner kann eine stärkere Einbettung in die Humankapitaltheorie und die Theorie der mehrfachen Kapitaltransformation dazu beitragen raumzeitlich spezifische Entwicklungen (z. B. Entstehung eines Galerienclusters) von überregionalen langfristigen Trends (z. B. Rückgang des Handwerks) abzugrenzen.

5.4 Synthese zur symbolischen Dimension der Gentrification

Abschnitt 4.2.8 systematisierte die Befunde der Qualifikationsarbeiten zur symbolischen Dimension der Gentrification. Akteure, die an der raumbezogenen Kommunikation beteiligt sind, ziehen sechs Mittel der Thematisierung heran: räumliche Stereotypen, Attribuierungen, Begriffsübertragungen, Intensität, Bewertung und Zukunftsrhetorik. Ziel des nachfolgenden Abschnitts ist es, die empirischen Befunde der Qualifikationsarbeiten mit denen der publizierten Literatur unter Rückgriff auf das erstellte Konzept der symbolischen Dimension zusammenzuführen.

5.4.1 Konzepte, Methoden und empirische Befunde

Die Untersuchungen der symbolischen Dimension der Gentrification zeichnet sich durch einen geringen Bezug auf Theorien und Konzepte aus. Wie bereits in den Qualifikationsarbeiten wird auch in den publizierten Studien mit Medienanalysen gearbeitet, um die verschiedenen Images eines Stadtteils zu erheben (Krajewski 2006; Glatter 2007; Gottlieb 2014; Dlugosch 2016) Die Befunde der publizierten Untersuchungen lassen sich in das aus den Befunden der Qualifikationsarbeiten hervorgegangene Konzept der symbolischen Dimension (Abbildung 32) eingliedern.

Abbildung 32: Konzept der symbolischen Dimension

Quelle: Eigene Darstellung

Durch Reiseführer- und Zeitungsanalysen werden ‚Geschichten' über die Äußere Neustadt und das Berliner Sanierungsgebiet Travelplatz-Ostkreuz generiert (Glatter 2007; Gottlieb 2014). ‚Kleine Welt für sich', ‚verrufenes Viertel', ‚Gentrificationviertel', ‚Nest des Wiederstands', ‚linkes/alternatives Viertel', ‚Familie', ‚junges Viertel', ‚buntes Viertel', ‚Szeneviertel', ‚Kneipenviertel' sind Beispiele für *räumliche Stereotypen* (Abschnitt 4.2.8.1), die in beiden Studien genannt werden. Die Geschichten werden anhand von Schlagwörtern in den Artikeln kodiert und deren Salienz im Zeitverlauf dargestellt, um so einzelne Phasen des Imagewandels zu identifizieren. Im Zeitraum von 1990 bis 2004 wird die Äußere Neustadt zu Beginn häufig als ‚verrufenes Viertel' thematisiert. Eine leichte Zunahme ist bei der Geschichte vom ‚Kneipenviertel' zu erkennen, während ‚Familie' in der medialen Berichterstattung kaum eine Bedeutung hat (Glatter 2007: 155). Darüber hinaus bestehen senderspezifische Ausprägungen im Gebrauch der Stereotypen. Die überregionale Presse und Reiseführer berichten im Vergleich zu lokalen Medien übertriebener und spektakulärer (Glatter 2007). Die Studien zeigen außerdem, dass Reiseführer stärker als Zeitungen auf *historische Images* (Abschnitt 4.2.8.7) der Gebiete eingehen (Glatter 2007; Füller/Michel 2014; Gottlieb 2014).

Über die Erhebung von semantischen Differentialen werden Stadtteilen bestimmte Attribute zugeschrieben (Küppers 1996; Weist 2006). Bei der Untersuchung von drei Magdeburger Gebieten werden dabei fünf Gruppen positiver Ausprägungen gebildet:

- Gentrification: jung, luxuriös, reich
- Aufwertung: vielfältig, angesehen, ausstrahlend
- Dynamik: aufgestiegen, dynamisch, experimentierfreudig
- Identität: vertraut, überschaubar, anregend
- Soziales: aufgeschlossen, herzlich, gemütlich.

Während Stadtfeld-Ost und das Südzentrum aufgrund der Merkmalszuschreibungen durch die Bewohner als ‚Gentrification' eingeordnet werden, erhält der Stadtteil Buckau mit ‚verachtet', ‚schlicht' oder ‚arm' überwiegend negative Bewertungen (Weist 2006). Derartige *Attribuierungen* wurden auch in den Qualifikationsarbeiten vorgenommen (Abschnitt 4.2.8.2).

Als eine Form der Messung von symbolischen Veränderungen können auch der Gentrification-Index (Dangschat/Friedrichs 1988) und die Abfrage der Wahrnehmung und Bewertung der Nachbarschaft (‚Was gefällt Ihnen gut/nicht gut in Deutz?') verstanden werden. In beiden Fällen wird die Binnenwahrnehmung der Nachbarschaft, deren Veränderungen und die Bewertung dieser Veränderungen abgefragt. Da diese Indikatoren meist gruppenbezogen ausgewertet werden und persönliche Einstellungen und Motive zum Gegenstand haben, werden die Ergebnisse von den Autoren nicht explizit der sym-

bolischen Dimension zugeordnet (vgl. Padberg 1995). Einen theoretischen Zugang zu den symbolischen Repräsentationen des Raumes wählen Meinhard (2010) und Dörfler (2010) am Beispiel zweier Berliner Stadtteile (vgl. Löw et al. 2007). Ähnlich wie die in der Berichterstattung gefundenen ‚Geschichten' zeigen sich auch in diesen Studien miteinander konkurrierende mediale und gruppenspezifische Repräsentationen der untersuchten Stadtteile.

Wenngleich nur wenige Untersuchungen direkte Verweise auf Theorien oder Konzepte enthalten, so kann die Erfassung raumbezogener Inhalte über Medien- und Inhaltsanalysen als eine Möglichkeit zur Erhebung von raummächtigen Diskursen angesehen werden (Zukin 1989).

5.4.2 Zusammenfassung: Struktur und Bedeutung des symbolischen Wandels

In der publizierten Literatur wird die symbolische Dimension selten untersucht. Werden symbolischer Veränderungen in die empirischen Studien einbezogen, geschieht dies selten unter Rückbezug auf Theorien oder Konzepte, jedoch mit systematischeren Methoden als in den Qualifikationsarbeiten. Der genuine Wert der Befunde aus den Qualifikationsarbeiten zur symbolischen Dimension besteht in ihrer Quantität und ihrer inhaltlichen Breite. Erst die zahlreichen Zitationen aus qualitativen Interviews, Zeitungen und Reisführern erlaubt den studien- und damit auch gebietsübergreifenden Vergleich von Inhalten, der zu einer strukturierten Darstellung der symbolischen Dimension führt.

Die in diesem Abschnitt diskutierten Befunde fügen sich in diese Struktur ein. Demnach ist davon auszugehen, dass die Intensität der Berichterstattung über ein Gebiet mit dessen fortschreitender Aufwertung abnimmt, da besonders die anfänglichen sozialen, baulichen und gewerblichen Veränderungen über Problem-, Szene- und Funktionsstereotypen thematisiert werden. In dieser Umdeutungs-Phase konkurrieren mehrere Images miteinander, was sich zum Beispiel im zeitgleichen Auftreten mehrerer ‚Geschichten' in der lokalen Berichterstattung äußern kann. Qualitativ zeigt sich dies an ambivalenten Attribuierungen und Bewertungen in der raumbezogenen Kommunikation. Diesen Thesen liegt die Annahme zu Grunde, dass sich die mediale Berichterstattung auf ‚reale' Veränderungen im Gebiet bezieht, auch wenn diese zum Teil exaltiert sein kann. Eine Besonderheit stellen die in Abschnitt 4.2.8.7 diskutierten Phänomene der symbolischen Dimension dar. Diese können sowohl Einfluss auf die Intensität als auch auf die Qualität des symbolischen Wandels ausüben.

Bezüge zur internationalen Literatur finden sich in den Untersuchungen zur sogenannten Touristification (Paas 2010; Füller/Michel 2014; Ruedi 2014). Es handelt sich dabei um eine Erscheinungsform der Gentrification, bei der eine

Kombination aus sozialer und gewerblicher Aufwertung einer Raumsemantik erzeugt, die eine touristischen Erschließung des Gebiets bewirkt. Wie Studien aus dem internationalen Raum zeigen, führen insbesondere konzentrierte Ansiedlungen von Medien- und Unterhaltungsindustrie, Kunst- und Kulturbetrieben sowie von konsum- und erlebnisorientierten Geschäften zu einer touristischen Überprägung (Lloyd 2002; Gotham 2005; Maitland/Newman 2009). In einigen Städten werden derartige Entwicklungen durch politische Strategien der Imageaufwertung flankiert (Herrera 2007; Colomb 2012). In den deutschsprachigen Untersuchungen ist der Verweis auf eine kulturelle Avantgarde, die Produktion von ‚Authentizität' und die damit einhergehende symbolische Umdeutung von Räumen (Zukin 1989; 2008; 2011; Douglas 2012) weit verbreitet, wenngleich ihr häufig nur ‚anekdotische Evidenz' zu Grunde liegt. Der Rückgriff auf Medienanalysen zur Erfassung verschiedener Images findet in dieser Form nur im deutschen Raum statt (Glatter 2007, Jänen 2009; Dammköhler 2011; Dlugosch 2016). Internationalen Studien untersuchen mediale und wissenschaftliche Strategien der Identifikation von Gentrification-Gebieten (Barton 2016), die Bewertung von Aufwertungsprozessen in lokaler Berichterstattung (Brown-Saracino/Rumpf 2011) oder die Bedeutung der Berichterstattung im Zusammenhang mit stadtpolitischen Revitalisierungsbemühungen (Wilson/Müller 2004).

Weitere Forschung zur symbolischen Dimension kann sich erstens dem tieferen Verständnis der Entstehungsbedingungen verschiedener räumlicher Semantiken widmen und zweitens die Bedeutung dieser Semantiken für den ‚realen' sozialen, baulichen und gewerblichen Wandel untersuchen. Bisherige Studien befassen sich insbesondere mit der Binnenwahrnehmungen eines Gebiets durch seine Bewohner, während weitere an der raumbezogenen Kommunikation beteiligte Akteure wie zum Beispiel Journalisten, Blogger oder Autoren lediglich als Informationsquellen herangezogen werden. Insbesondere diese Gruppe der ‚professionellen Sender' kann auch im Hinblick auf ihre Motivation und Strategien bei der Auswahl und Aufbereitung raumbezogener Informationen erforscht werden. Zu prüfen wäre weiter, ob und welche Nachrichtenfaktoren für diese Selektionsprozesse besonderes relevant sind (vgl. Luhmann 2004; Schulz 2009). Vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Konzeptualisierung und Verbesserung der Messinstrumente der symbolischen Dimension stellt sich außerdem die Frage, welche Bedeutung dem symbolischen Wandel in Bezug auf die übrigen Dimensionen der Gentrification zukommt. Die systematische Aufbereitung der empirischen Befunde konnte zeigen, dass sich raumbezogene Kommunikation auf tatsächliche soziale, bauliche und gewerbliche Veränderungen bezieht. Fraglich ist hingegen nach wie vor, wie sich symbolischer Wandel auf den weiteren Verlauf einer sozialen, baulichen und gewerblichen Aufwertung auswirkt. Kann das negatives Image eines Stadtteils den Zuzug statushöhere Bevölkerungsgruppen verlangsamen? Wie beeinflusst die mediale Inszenierung die Mietpreisentwicklung?

6 Fazit: Gentrification-Forschung in Deutschland

Das Ziel der Arbeit bestand in der systematischen Erfassung und Auswertung von Qualifikationsarbeiten zur Gentrification in deutschen Städten, die seit 1980 angefertigt wurden. Weiter wurden die Befunde dieser Arbeiten mit denen der publizierten Literatur zusammengeführt, um die deutsche Forschung im Hinblick auf Theorien, Methoden und Befunde aufzuarbeiten und eine abschließende Beurteilung der empirischen Relevanz der Gentrification-Prozesse in der gegenwärtigen Entwicklung deutscher Städte vorzunehmen. Zur systematischen Sichtung, Auswahl und Auswertung der Qualifikationsarbeiten wurde erstmals im Kontext der deutschen Gentrification-Forschung die Methode der systematischen Forschungssynthese angewendet und mit deren Hilfe eine umfassende Erhebung von Fragestellungen, Theorien, Konzepten, Methoden, Daten und empirischen Befunden der Qualifikationsarbeiten vorgenommen. Gemäß des eingangs erläuterten Verständnisses von Gentrification als ein mehrdimensionales Konzept wurden die Befunde nach sozialer, baulicher, gewerblicher und symbolischer Dimension gegliedert und mit denen der publizierten empirischen Untersuchungen zusammengeführt. In den vier Syntheseabschnitten wurden Rückschlüsse zu den die empirischen Befunde bedingenden theoretischen Konzepten und Methoden gezogen, um den bisherigen Forschungsverlauf nachzuzeichnen und Forschungslücken auch auf theoretisch und methodisch bedingte Entwicklungen zurückzuführen.

Ihre räumlich-physische Basis ist die Besonderheit der soziologischen Stadtforschung (Friedrichs 2011). Theorien und Modelle beziehen sich in ihren Annahmen jedoch nicht nur auf die Stadt als Ganzes, sondern auch auf kleinräumige Einheiten. Häufig sind die Fragestellungen in diesem Bereich nur mithilfe kleinräumiger Individualdaten zu beantworten, die, um zweifelsfrei Aussagen über Kausalitäten treffen zu können, darüber hinaus in Panelform zur Verfügung stehen müssen. Erschwerend kommt hinzu, dass kleinräumige Prozesse sozialen Wandels über einen längeren Zeitraum beobachtet werden sollten, was jedoch im Rahmen von kurzen Projektzeiträumen nur bedingt umzusetzen ist. Es existiert also eine Lücke zwischen den Theorien der soziologischen Stadtforschung und der Möglichkeit, diese mit den vorhandenen Daten, Methoden und Fördergeldern zu testen. Die deutsche Gentrification-Forschung stellt hier keine Ausnahme dar. Sie setzt sich hauptsächlich aus Einzelfalluntersuchungen zusammen, die häufig nur einen empirischen Querschnitt im jeweiligen Untersuchungsgebiet darstellen. Längsschnittuntersuchungen in Form von Haushaltsbefragungen finden gar nicht oder über verhältnismäßig kurze Zeiträume statt. Umso wichtiger ist die systematische Sichtung und Aufbereitung bestehender empirischer Befunde und Methoden. Sie ermöglichen anschlussfähige Wiederholungsbefragungen und den interregionalen Ver-

gleich von Ergebnissen. Systematische Überblicksarbeiten fördern somit kumulative Forschung und Theoriegenese, insbesondere dann, wenn sie nicht publizierte Forschungsarbeiten mit einbeziehen.

Die vorliegende Arbeit ist nicht frei von Einschränkungen. Obwohl die konzeptionelle Offenheit der Gentrification eine systematisierende Herangehensweise an die Forschungen erst notwendig erscheinen lässt, stellt sie gleichzeitig eine Herausforderung für die Eingrenzung des zu untersuchenden Forschungsbereichs dar. Den teilweise ‚fließenden' Übergängen in eine Vielzahl angrenzender Forschungsbereiche konnte in dieser Arbeit nicht immer nachgegangen werden. Bedingt durch die konzeptionelle Offenheit, Mehrdimensionalität und multidisziplinäre Bearbeitung des Phänomens sind die angewandten Methoden und daraus resultierenden Datentypen vielfältig. Auch diese Arbeit unterliegt den methodologischen Einschränkungen, die mit einer Verknüpfung unterschiedlicher Datentypen (z. B. Sozialstrukturdaten, immobilienwirtschaftliche Daten, räumliche Repräsentationen und Symboliken) verbunden sind. Eine weitere Einschränkung stellen mögliche Qualitätsmängel der Arbeiten dar, die in die systematische Forschungssynthese aufgenommen wurden. Da eine umfassende Qualitätsprüfung der Arbeiten erstens aufgrund ihrer methodischen Heterogenität nur unter großem Aufwand leistbar gewesen wäre und zweitens auch in der methodischen Debatte um systematische Forschungssynthesen kontrovers diskutiert wird, wurde auf einen allgemeinen Fragenkatalog zur Qualitätsprüfung wissenschaftlicher Arbeiten zurückgegriffen (Abschnitt 2.3). Das eine Analyse von Qualifikationsarbeiten dennoch wertvolle Impulse für die publizierte Forschung liefern kann, zeigt die nachfolgende Darstellung der Ergebnisse dieser Arbeit.

6.1 Die Erforschung der Gentrification in Deutschland

Untersuchungen zur Gentrification fanden im Zeitverlauf überwiegend in prosperierenden Städten statt. Eine Ausnahme hiervon stellen die Untersuchungen in ostdeutschen Städten nach der Wiedervereinigung dar, denen jedoch zum damaligen Zeitpunkt eine ‚aufholende' Gentrification prognostiziert wurde. Eine erste Hochphase der empirischen Untersuchungen zur Gentrification in Deutschland startete um 1990 und setzte sich bis kurz vor der Jahrtausendwende fort. Es bestehen deutliche Überschneidungen zwischen publizierter Literatur und Qualifikationsarbeiten hinsichtlich der untersuchten Städte und Zeitpunkte. Diese waren zu Beginn der 1990er Jahre zunächst auf die westdeutschen Innenstädte von Hamburg, Köln, München und Nürnberg beschränkt, weiteten sich jedoch Mitte der 1990er Jahre auf ostdeutsche Gebiete in Leipzig, Erfurt, Magdeburg und Halle aus. Gegen Ende der 1990er Jahre wurden auch Düsseldorf und Berlin beforscht. Mit dem ab 2000 einsetzenden

kontinuierlichen Anstieg der Anzahl an Forschungsarbeiten verschob sich der räumliche Fokus deutlich weg von den westdeutschen Großstädten hin zu Berlin, dort insbesondere mit dem Fokus auf Sanierungstätigkeiten in den Ostberliner Stadtteilen. Bis heute werden ein Großteil der Arbeiten zur Gentrification über Berlin verfasst, wobei die räumliche Streuung der Qualifikationsarbeiten stärker ausfällt als die der publizierten Studien. Qualifikationsarbeiten untersuchten Gentrification auch in bisher kaum erforschten Groß- und Mittelstädten. Einzig Untersuchungen in Städten des Ruhrgebiets sind nach wie vor selten. Stadträumlich betrachtet finden Untersuchungen zur Gentrification nach wie vor in innerstädtischen oder innenstadtnahen Gebieten statt, vorzugsweise in jenen mit hohen Anteilen gründerzeitlicher Bebauung. Studien zum suburbanen Raum oder Großwohnsiedlungen sind bisher nicht bekannt.

6.2 Theoretische Ansätze und paradigmatische Messung

Die deutsche Gentrification-Forschung ist gekennzeichnet durch eine nahezu paradigmatische Fixierung auf die Messung und Feststellung eines Aufwertungsprozesses in den untersuchten Gebieten. Dabei herrscht keineswegs Einigkeit darüber, welche Bedingungen für eine ‚Diagnose' von Gentrification erfüllt sein müssen. Es handelt sich um ein mehrdimensionales Konzept, dessen Untersuchung wahlweise Merkmale des sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Wandels einbeziehen und – in Abhängigkeit der gewählten Definition – für dessen Feststellung voraussetzen. Der kleinste gemeinsame Nenner der Untersuchungen ist die Festlegung auf den Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bewohnerschaft in einem Wohngebiet. Diesem Minimalkonsens entsprechend bilden nachfrageseitige Erklärungen und die daraus abgeleiteten Akteursdefinitionen und Verlaufsmodelle lange Zeit das zentrale theoretische Fundament der deutschen Gentrification-Forschung. Obwohl diese einseitige Perspektive zunehmend kritisiert wird, bleiben alternative Konzeptionen, die den methodischen Anforderungen der Messung eines Bewohneraustauschs gerecht werden können, bisher aus. Neben den operationalen Definitionen der Akteure hat sich noch vor der aufkommenden Kritik an ebendieser mit der sekundärstatistisch-komparativen Methode ein zweites Paradigma der Messung des sozialen Wandels in der Gentrification-Forschung etabliert, das einen stärkeren Rückbezug auf gesamtstädtische Prozesse der sozialräumlichen Segregation und deren Messung im Zeitverlauf zulässt (Bernt et al. 2010).

Angebotsseitige Erklärungen werden zwar seit Anfang der 2000er Jahre in Form von Eigentumsverhältnissen, Dynamiken der Angebotsmieten oder Investitionsverhalten auf lokalen Wohnungsmärkten in die Überlegungen aufge-

nommen, jedoch bisher nur vereinzelt mit den übrigen Dimensionen und Indikatoren verknüpft. Aufgrund mangelnder Daten zu immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen auf der Wohnungsebene kombinieren Untersuchungen aggregierte Angebotsmieten mit Sozialstatusindikatoren auf der Ebene des Stadtteils (Holm 2014a; Wallasch 2016). Im Gegensatz zu den Qualifikationsarbeiten, in denen die Theorie des Rent und Value Gaps lediglich genannt wurden, werden in einigen publizierten Arbeiten auch Versuche der Operationalisierung unternommen (Bernt/Holm 2002; Schipper 2013).

Ferner konnte im Rahmen dieser Arbeit ein erheblicher Beitrag zur Systematisierung und Konzeptualisierung der gewerblichen und symbolischen Dimension der Gentrification geleistet werden, der insbesondere auf die umfassenden empirischen Befunde der Qualifikationsarbeiten zurückzuführen ist. Für den gewerblichen Wandel wurde ein Phasenmodell aufgestellt, wonach sich sozialstrukturelle und gewerbliche Aufwertung insbesondere in den frühen Phasen wechselseitig bedingen und in den späteren Phasen zunehmend voneinander entkoppeln. Auf Basis der detaillierten Einzelfallbeschreibungen des symbolischen Wandels wurde ein umfassendes Indikatorenset zur Erfassung raummächtiger Diskurse (Zukin 1989) entwickelt und Phänomene benannt, die im Zusammenhang mit der symbolischen Aufwertung auftreten. Alle Untersuchungen haben gemeinsam, dass sie sich theoretisch und methodisch auf oder unterhalb der Ebene des Stadtteils bewegen und nur eine unzureichende Verbindung zu wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen auf der städtischen Ebene herstellen. Dieses Defizit ist erstens auf einen Mangel an vergleichenden Studien unter Einbezug mehrerer Städte zurückzuführen und zweitens auf die konzeptionelle Ausrichtung auf den Stadtteil als Untersuchungseinheit.

Bis heute existieren nur wenige Arbeiten, die sich nicht auf die in den 1990er Jahren etablierten nachfrageseitigen Theorien und Verlaufsmodelle stützen. Insofern sind insbesondere die empirischen Befunde zur sozialen Dimension der Gentrification, die den Stand der Aufwertung über die operationale Definition der Akteure messen, miteinander vergleichbar. Gleichwohl zahlreiche Untersuchungen zu verschiedenen Zeitpunkten und in unterschiedlichen Gebieten mit beinahe identischen Forschungsdesigns durchgeführt wurden, hat sich die zugrundeliegende Theorie nicht merklich weiterentwickelt. Nach wie vor können die Phasen des Verlaufsmodells nicht über Schwellenwerte der Indikatoren voneinander abgegrenzt oder kausale Zusammenhänge zwischen einzelnen Indikatoren der Dimensionen oder den analytischen Ebenen aufgezeigt werden. Die deutsche Gentrification-Forschung ist in hohem Maße deskriptiv. Zurückzuführen ist dieser Mangel an Theoriegenese auch auf bisher ausbleibende methodische Innovationen, die mögliche Wege zur ursächlichen Erklärung der Gentrification erschließen.

6.3 Die Selbstreferentialität der deutschen Gentrification-Forschung

Die deutsche Gentrification-Forschung bildet nur einen kleinen Teil der theoretischen und thematischen Vielfalt der internationalen Literatur ab. Es bestehen vor allem Bezüge zu den ‚klassischen' Theorien der Angebots- und Nachfrageseite, während aktuelle empirische Befunde der internationalen Forschung kaum berücksichtigt werden.

In Deutschland wurden insbesondere zur sozialen Dimension der Gentrification umfangreiche theoretische Überlegungen und empirische Untersuchungen angestellt. Die Bezüge auf die Modelle des Wandels von Nachbarschaften der Chicagoer Schule treten in den Studien der 1990er Jahre deutlich hervor (Dangschat 1988; Friedrichs 1996). In Verbindung mit der nachfrageseitigen Erklärung der Gentrification (Ley 1980) bildeten sie die Grundlage für die Übertragung der Phasenmodelle (Clay 1979; Berry 1985) in den deutschen Raum. Auch die Akteure der Gentrification wurden unter Rückgriff auf die in den internationalen Studien vorhandenen Beschreibungen weiter formalisiert und dienen gemeinsam mit den Verlaufsmodellen bis heute als theoretische Referenz für die empirische Untersuchung der Gentrification in Deutschland. Auch internationale Konzepte und Befunde des baulichen Wandels (Smith 1979; Smith/McCann 1981; Smith 1982; DeGiovanni 1983; Hamnett/Randolph 1986) wurden in den 1990er Jahren bei der Formulierung berücksichtigt, spiegelten sich jedoch kaum in den empirischen Untersuchungen in Deutschland wieder (Dangschat 1988; Dangschat/Blasius 1990). Theoretische Bezüge zur internationalen Literatur werden erst wieder in Untersuchungen Ende der 1990er Jahre hergestellt und beziehen sich dann auf die Theorien der Rent Gap (Smith 1979) und der Value Gap (Hamnett/Randolph 1986). Mit der Aufnahme des gewerblichen und symbolischen Wandels als definitorischer Bestandteil der Gentrification in einige Studien setzte eine weitere Verbreiterung der Untersuchungsanlagen ein, die letztlich zu einer ‚Versäulung' der Gentrification-Forschung in Deutschland führte. Das Resultat sind vergleichsweise komplexe Forschungsdesigns, die sich einem breiten Mix aus Methoden bedienen, um den mehrdimensionalen Wandel einer Nachbarschaft abzubilden (Krajewski 2006; Glatter 2007). Gleichzeitig fehlen jedoch Annahmen darüber, wie die unterschiedlichen Dimensionen zusammenhängen.

In der internationalen Debatte ist in der ersten Hälfte der 2000er Jahre ein deutlicher Anstieg der Veröffentlichungen zu verzeichnen, der mit einer thematischen und theoretischen Ausdifferenzierung einhergeht. Diese betrifft die sozialstrukturellen, soziokulturellen, immobilienwirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Themenfelder der Gentrification-Forschung gleichermaßen. Diese Entwicklung wurde von den empirischen Untersuchungen im deutschen Raum nur bedingt rezipiert. Insbesondere die Beschränkung auf Pioniere

und Gentrifier als zentrale Akteure der Gentrification verstellt den Blick auf weitere relevante Gruppen von Nachfragern, deren Bedeutungen und Einflüsse in der internationalen Literatur intensiv diskutiert werden. Auch in den Untersuchungen des baulichen Wandels ist nur ein geringer Bezug zur internationalen Literatur zu erkennen, der sich auf die theoretischen ‚Klassiker' beschränkt. Während die internationale Literatur die Wirkmechanismen von Finanz-, Grundstücks- und Wohnungsmärkten, Stadtentwicklungspolitiken und Wohnungsmarktakteure diskutiert, finden sich in der deutschen Literatur zunächst nur Verweise auf die Wichtigkeit dieser Themenfelder (Bernt et al. 2010).

Zusammenfassend zeigt sich, dass auch aktuelle empirische Untersuchungen im deutschen Raum die internationale Literatur nur begrenzt aufnehmen (können), gerade wenn sie die ‚tradierten' Herangehensweisen einer mehrdimensionalen Messung oder die operationale Definition der Akteure wählen, die in dieser Form in der internationalen Literatur nicht (mehr) vertreten sind. Das Resultat dieser Selbstreferentialität und der damit verbundenen mangelnden Anschlussfähigkeit ist eine geringe Sichtbarkeit deutscher Forschungen zur Gentrification in der internationalen Debatte.

6.4 Zur Relevanz der Gentrification in der deutschen Stadtentwicklung

Auf Basis der empirischen Untersuchungen zur Gentrification seit 1980 zeigt sich, dass die vier Dimensionen des Wandels für sich genommen und in Kombination bedeutsame Veränderungen in deutschen Groß- und Mittelstädten abbilden und gleichzeitig Herausforderungen für die aktuelle und zukünftige Stadtentwicklung darstellen.

Die untersuchten Gebiete weisen zu Beginn der Betrachtung im stadtweiten Vergleich oftmals bau- und infrastrukturelle Defizite, sozialstrukturelle Benachteiligung und eine daraus resultierende negative Raumsemantik auf. Die empirischen Befunde beschreiben von Migranten geprägte Quartiere mit einem hohen Anteil armutsgefährdeter Bevölkerung. Diese Ausgangssituation korrespondiert mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad der Wohnungen und vergleichsweise geringen Mieten. Bemerkenswert sind die Dynamiken einzelner Indikatoren der sozialen, baulichen und immobilienwirtschaftlichen Dimensionen: Im Zuge der untersuchten Aufwertung kommt es zu einer teils rasanten Verjüngung der Altersstrukturen und Zunahme von Einpersonenhaushalten. Die Wanderungssalden steigen und die Mobilität der neu Hinzugezogenen nimmt zu, ebenso die durchschnittliche Bildung und dement-

sprechend später das Einkommen. Infolge der sozialen Umschichtung im Gebiet kommt es zu einer Marginalisierung alteingesessener Bevölkerungsgruppen. Zwischen ihnen und den neu Zugezogenen bestehen aufgrund milieuspezifischer Konsumstile und Freizeitverhalten kaum Berührungspunkte innerhalb der Sozialräume, wodurch diese im Zuge der Aufwertung ihre integrierende Funktion verlieren. Da alteingesessene Gruppen im Vergleich zu den neu Zuziehenden über eine höhere Ortsbindung verfügen, versuchen sie ihren Wohnstandort im Gebiet möglichst lange zu halten, was wiederum mit einer ansteigenden Mietbelastung einhergehen kann und zu weiterer materiellen Verarmung führt.

Auch die Mieten und Preise für Eigentum steigen im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlich stark, insbesondere im Segment der kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Eine zentrale Rolle kommt dabei den Eigentümertypen und der Eigentümerstruktur im Gebiet zu. Während eine kleinteilige Struktur privater Einzeleigentümer den Prozess der (baulichen) Aufwertung in einem Gebiet tendenziell verlangsamt, antizipieren professionelle und gewinnorientierte Wohnungsunternehmen entstehende Renditelücken und schließen diese über Sanierungen und Mietsteigerungen. Beschleunigend wirken hier Sanierungssatzungen, da sie zum einen eine bauliche Aufwertung bezuschussen und zum anderen, wie die Beispiele aus ostdeutschen Untersuchungsgebieten gezeigt haben, zu einer Homogenisierung und Konzentration der Eigentumsstrukturen geführt haben.

Mit der Aufwertung kommt es auch zu einer gewerblichen Umnutzung und symbolisch Bedeutungsverschiebung. Die Gewerbemieten steigen und verringern damit die Vielfalt möglicher Nutzungen im Gebiet, was in manchen Beispielen zu einer Umstrukturierung des lokalen Gewerbes führt, die nicht mehr an die alleinige Nachfrage der Quartiersbewohner gebunden ist. Eine Professionalisierung der Gewerbenutzung setzt ein. Das Angebot spezialisiert sich auf den außen- und konsumorientierten Lebensstil einer finanziell gut ausgestatteten Bewohner- und Kundschaft. Die Betreiber kommen vor allem wegen dem nun positiven Image des Standortes in das Gebiet.

Die Veränderung der symbolischen Dimension beschreiben die Studien am treffendsten mit Hilfe der Berichterstattung durch die lokale Presse. Die Befunde zeigen gleichzeitig, dass sie damit einer systematischen Verzerrung unterliegen, die durch die Fokussierung der Berichterstattung auf negative Sachverhalte und Veränderung hervorgerufen wird: Gebiete, die Gentrification durchlaufen, erfahren vor allem in der Anfangsphase der Aufwertung eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit, wenn Armut, Kriminalität und baulicher Verfall das öffentliche Bild der Nachbarschaft bestimmen. Eine zweite Welle der medialen Aufmerksamkeit setzt ein, wenn im Gebiet erste Anzeichen von sozialer, baulicher und besonders gewerblicher Aufwertung sichtbar werden. Abzulesen ist der symbolische Wandel am veränderten Gebrauch rhetorischer

Stilmittel, an Bewertungen und an Zuschreibungen in der Berichterstattung sowie allgemeiner in der raumbezogenen Kommunikation der beteiligten Akteure.

Die Ergebnisse der einzelnen Indikatoren und Dimensionen sind weitestgehend übereinstimmend, treten jedoch nicht in jedem Fall auch gemeinsam auf, was in der Empirie zu einer Reihe von ‚Erscheinungsformen' der Gentrification geführt hat, die im Kern identische Entwicklungen beschreiben. Die allgemeinen Annahmen einer sozioökonomischen Aufwertung in Verbindung mit der Veränderung soziokultureller Eigenschaften der Wohnbevölkerung werden durch die Untersuchungen übereinstimmend belegt. Die Trägergruppen der Aufwertung variieren in Abhängigkeit vom Untersuchungsdesign, Untersuchungszeitpunkt im Prozess der Aufwertung, dem gewählten Gebiet und auch der dort vorhandenen Bausubstanz. Folglich entstehen Bezeichnungen wie zum Beispiel „Studentification“ (Wiest/Hill 2004), „Family-Gentrification“ (Karsten 2003; Wasitscheck 2011; Frank 2014) oder „Gerontification“ (Hapke 2007), die jeweils eine spezifische Gruppe in den Fokus der Betrachtung rücken, die jedoch im Vergleich zur bereits ansässigen Bevölkerung immer einen höheren Status aufweist. Weiter an Komplexität und Varietät gewinnen diese Erscheinungsformen durch die raumzeitlich spezifische Kombination unterschiedlicher Ausprägungen baulicher, gewerblicher und symbolischer Entwicklungen.

Es zeichnet sich ein Muster der stadträumlichen Ausbreitung der Gentrification ab, wonach sich im Zeitverlauf zunächst punktuelle Aufwertungen systematisch über die gesamte innere Stadt ausbreiten. Die Ausgangsbedingungen und Entwicklungspfade in den Städten sind dabei vergleichbar. In den baulich vernachlässigten Innenstadtgebieten westdeutscher Großstädte in den 1970er Jahren wohnten überwiegend sozial schwache Bevölkerungsgruppen in weitestgehend unsanierten Altstädten und Gründerzeitvierteln, meist verortet in der Nähe brachgefallener Industrie- und Hafenanlagen. Für den Zeitraum von 1970 bis Ende der 1980er Jahre belegen mehrere Studien deutliche soziale Aufwärtsdynamiken, die sich zunächst punktuell in den Innenstädten von Köln, München, Hamburg und Nürnberg entfalteten und von dort aus in den Folgejahren beinahe alle innerstädtischen Gebiete erfassten. Verstärkt wurde die soziale Umwälzung und bauliche Aufwertung durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, von denen in diesem Zeitraum bis in die späten 1990er Jahre beinahe alle Gentrification-Gebiete betroffen waren. In den ostdeutschen Untersuchungsgebieten wiederholten sich diese Entwicklungen zeitverzögert, nachdem infolge der Wiedervereinigung zunächst eine selektive Abwanderung statushöherer Bevölkerungsgruppen aus den Städten erfolgte. Unter den Bedingungen eines anhaltenden Bevölkerungswachstums in den Städten und einer daraus resultierenden Nachfrage auf den Wohnungsmärkten beobachten

aktuelle Studien flächendeckend steigende Miet- und Eigentumspreise, bauliche Nachverdichtungen bereits aufgewerteter Gebiete und die Entwicklung hochpreisiger Neubauten auf industriellen Konversionsflächen.

Im alltagsweltlich-politischen Diskurs spiegeln sich diese Entwicklungen nicht nur, aber hauptsächlich in den mittlerweile bundesweit geführten Debatten um ‚bezahlbaren' Wohnraum, Flächenknappheit in den Städten sowie soziale Ent- und Durchmischungsprozesse wieder. Auch das steigende Aktivitätslevel der Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen, sei es in Form von Mietpreisbremsen, Fördergeldern für sozialen Wohnungsbau, Flächennutzungskonzepten, Milieuschutzsatzungen oder Zweckentfremdungs- und Umwandlungsverboten verdeutlichen die hohe Relevanz von Prozessen der Gentrification für die gegenwärtige Stadtentwicklung in Deutschland.

Für die Gentrification-Forschung und die Stadtentwicklung ergeben sich damit in der Zusammenfassung sechs Aussagen: Erstens findet Gentrification nicht nur in großstädtischen Räumen statt. Die Erfassung der Qualifikationsarbeiten konnte zeigen, dass sich Gentrification auch in einer Vielzahl von Mittelstädten und sogar in ländlichen Räumen nachweisen lässt.

Zweitens ist Gentrification ein mehrdimensionales Phänomen. Während in den frühen 1990er Jahren zunächst die Wechselwirkungen zwischen baulicher und sozialer Aufwertung im Kontext der Reurbanisierung untersucht wurden, müssen heute auch symbolische und gewerbliche Einflussfaktoren bei der Entwicklung von Immobilienwerten und Sozialstruktur berücksichtigt werden. Auch diese stellen ursächliche und beschleunigende Faktoren einer Gentrification dar und sollten dementsprechend antizipiert werden. Insbesondere für kommunale Akteure mit Steuerungsinteresse verdeutlicht die Mehrdimensionalität und Vielfalt von Einflussfaktoren die Notwendigkeit von integrierten Handlungskonzepten[71] beim Umgang mit Gentrification. Die empirischen Befunde haben gezeigt, dass einzelne stadtentwicklungspolitische Instrumente Gentrification allenfalls temporär abbremsen oder überhaupt keine Wirkung erzielen, wenn sie nicht entsprechend der jeweils lokal zu identifizierenden Einflussfaktoren ergänzt und koordiniert werden.

Drittens sind die Erscheinungsformen der Gentrification vielseitig. Neben dem Kern des Konzepts, dem Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung in einem bewohnten Gebiet, lassen sich in der Empirie eine Reihe von Erscheinungsformen identifizieren. Sanierungsbedingter Bewohneraustausch (Langeloh/Martens 1988; Staudt 1991; Bernt/Holm 2002), der Einfluss von Neubaugebieten auf bestehende Quartiersstrukturen (Solisch 2012; Schipper/Wiegand 2015), Touristification (Huning/Novy 2008, 2009; Paas 2010; Füller/Michel 2014) und Retail Gentrification (Monroe/Shaw

71 ‚Integriert' ist hier im Sinne der Leipziger Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt gemeint.

2011; Klein 2012) betonen zwar jeweils unterschiedliche Dimensionen des Wandels von Stadtquartieren, können dabei aber gleichzeitig ursächliche Bedingung für einen Bevölkerungsaustausch sein. Bei diesen und möglichen weiteren Formen der Gentrification ist zu fragen, ob es sich wirklich um Sonderformen handelt oder lediglich um eine Sonderform der Betrachtung der Gentrification. So kann es beispielsweise sein, dass ein Gebiet sozialen, baulichen, gewerblichen und symbolischen Wandel durchläuft, eine Untersuchung sich jedoch nur der gewerblichen Dimension widmet und auf Basis dieser zu dem Schluss kommt, dass eine Retail Gentrification vorliegt. Am Beispiel der diversen Erscheinungsformen wird außerdem deutlich, wie zutreffend das Gleichnis von den Blinden und dem Elefanten ist. Die Erscheinungsformen spiegeln einerseits die Vielfalt der Perspektiven auf Gentrification wieder, andererseits verdeutlichen sie, wie vielfältig die an der Gestaltung der Städte und Quartier beteiligten Akteure (z. B. Projektentwickler, Einzelhändler, Städtetouristen) sind und wie sie dadurch wiederum die wissenschaftliche Wahrnehmung dieser Gestaltungs- und Veränderungsprozesse prägen.

Viertens ist die Gentrification-Forschung in Deutschland geprägt durch deskriptive Einzelfalluntersuchungen, deren Methoden und empirische Befunde hinter den in der Theorie und den Verlaufsmodellen formulierten Ansprüchen zurückbleiben. Zukünftige Forschungen können über die Verbindung verschiedener Dimensionen, den Einbezug unterschiedlicher räumlicher Ebenen und durch Untersuchungsaufbauten, die mehrere Gebiete sowohl vergleichend als auch im zeitlichen Verlauf betrachten, dazu beitragen Variationen im sozialräumlichen Wandel ursächlich zu erklären. Dabei bleibt zu bemerken, dass der sozialräumliche Wandel von Städten und Stadtgebieten nicht allein aus soziologischer Perspektive zu erklären sein wird. Insbesondere Fragen der sozialen, ethnischen und demographischen Segregation, deren sozialräumliche Ausprägung Gentrification ist, sind nicht zuletzt Ergebnisse eines Wohnungsmarktes, aus dem sich durch ein Wechselspiel aus Angebot und Nachfrage individuelle Wohnstandorte ergeben. Zukünftige Forschung zur Gentrification kann also von einer stärkeren Integration verschiedener disziplinärer Perspektiven profitieren, wie die internationale Forschung bereits demonstriert.

Fünftens bilden Qualifikationsarbeiten eine wertvolle Ressource bei der Erforschung komplexer und raumbezogener Phänomene wie Gentrification. Die eingangs skizzierten Potenziale haben sich insofern bestätigt, als dass einige der Qualifikationsarbeiten in größeren Projektkontexten wertvolle Beiträge geliefert haben, indem sie zum Beispiel angrenzende Verdachtsgebiete untersuchen oder Teilfragestellungen bearbeiten. Wiederum andere Arbeiten sind neuartige theoretische, methodische und thematische Wege gegangen und konnten die publizierte Literatur um die daraus gewonnen Einsichten ergänzen. Aus diesem Grund sollten Qualifikationsarbeiten idealerweise zentral erfasst und archiviert werden, um eine kontinuierliche Qualitätssteigerung und

kumulative Entwicklung zukünftiger Forschungen zu ermöglichen und zu fördern. Die Vorteile einer umfassenden Archivierung zeigen sich insbesondere bei Studien mit kleinräumigem Bezug, da sich auf diese Weise eine größere Zahl räumlicher Untersuchungskontexte berücksichtigen lässt und auch die räumliche Ausbreitung und Ausprägung besser eingeschätzt werden kann.

Sechstens konnte gezeigt werden, dass systematische Forschungssynthesen auch in methodisch heterogenen Forschungsfeldern einen deutlichen Mehrwert erbringen können. In theoretischer wie methodischer Hinsicht können systematische Lücken im Zugang zum Forschungsgegenstand aufgezeigt werden, die bei einem ausschließlichen Abgleich empirischer Befunde im Verborgenen geblieben wären. Die Synthese der empirischen Befunde hingegen trägt dazu bei, nicht nur die spezifische Qualität der Gentrification zu erfassen, sondern auch ihre räumliche Verbreitung und ihre historische Veränderung. Systematische Forschungssynthesen erzeugen einen gesicherten Wissensvorrat und haben das Potenzial, strukturierend auf wissenschaftliche und öffentliche Diskurse zu wirken.

Abschließend bleibt zu erwähnen, dass auch von dem eingangs zitierten Gleichnis der Blinden und des Elefanten unterschiedliche Versionen existieren. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Zahl der Blinden, der Beschreibungen des Elefanten, der Gewalttätigkeit des Streits und der Art und Weise seiner Lösung. In der Version des Jainismus, einer in Indien beheimateten Religion, endet der Perspektivenstreit der Blinden mit der Aufklärung, dass sie unterschiedliche Körperteile des Elefanten berührt hätten und deswegen alle im Recht seien.

Bibliografie

Literaturverzeichnis

Alisch, M., Dangschat, J. 1996: Die Akteure der Gentrifizierung und ihre "Karrieren". In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 95–129.

Alisch, M., Zum Felde, W. 1990: Das gute Wohngefühl ist weg!' - Wahrnehmung, Bewertungen und Reaktionen von Bewohnern im Vorfeld der Verdrängung. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 277–300.

Altrock, U. (Hg.). 2009: Städte im Aufbruch. Stadtentwicklungspolitische Handlungsoptionen in Krisenzeiten. Kassel: Altrock.

Arch, A. 2014: Sustainable Urban Renewal. The Tel Aviv Dilemma. Sustainability, 6. Jg., Heft 5, 2527–2537.

Atkinson, R., Bridge, G. (Hg.). 2005: Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism. London: Routledge.

Barroso, J., Gollop, C. J., Sandelowski, M., Meynell, J., Pearce, P. F., Collins, L. J. 2003: The Challenges of Searching for and Retrieving Qualitative Studies. Western Journal of Nursing Research, 25. Jg., Heft 2, 153–178.

Barton, M. 2015: An Exploration of the Importance of the Strategy Used to Identify Gentrification. Urban Studies, 53. Jg., Heft 1, 92–111.

Beauregard, R. A. 1986: The Chaos and Complexity of Gentrification. In N. Smith, P. Williams (Hg.), Gentrification of the City. London: Allen & Unwin, 35–55.

Becker, E. A. 2009: Regionale Präferenzen institutioneller Immobilieninvestoren am deutschen Wohnungsmarkt – eine Untersuchung der Portfolioverteilung unterschiedlicher institutioneller Immobilieninvestoren. Diplomarbeit am Department Sozialgeographie der Ludwig-Maximilian-Universität München.

Bell, D. 1973: The Coming of Post-industrial Society. A Venture in Social Forecasting. New York: Basic Books.

Betancourt, C. 2016: Wieso - Weshalb - Wohin? Wohnbiographien als Instrument der sozialräumlichen Verdrängungsanalyse. In I. Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript, 257–286.

Bernt, M. 1998: Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck. Bad Sinzheim.

Bernt, M. 2012: The ‘Double Movements’ of Neighbourhood Change. Gentrification and Public Policy in Harlem and Prenzlauer Berg. Urban Studies, 49. Jg., Heft 14, 3045–3062.
Bernt, M., Grell, B., Holm, A. (Hg.). 2013: The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism. Bielefeld: transcript.
Bernt, M., Holm, A. 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 41. Jg., Heft 2, 125-150.
Bernt, M., Holm, A. 2009: Is it or is it not? The Conceptualisation of Gentrification and Displacement and its Political Implications in the Case of Berlin-Prenzlauer Berg. CITY Special Issue (Cities for People, Not for Profit), 13. Jg., 2-3, 312–324.
Bernt, M., Holm, A., Rink, D. 2010: Gentrificationforschung in Ostdeutschland: konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. Berichte zur deutschen Landeskunde, 84. Jg., Heft 2, 185–203.
Berry, B. J. L. 1985: Islands of Renewal in Seas of Decay. In P. E. Peterson (Hg.), The New Urban Reality. Washington, D.C: Brookings Institution.
Birch, D. L. 1971: Toward a Stage Theory of Urban Growth. Journal of the American Institute of Planners, 37. Jg., Heft 2, 78–87.
Blasius, J. 1990: Gentrification und Lebensstile. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York,: Campus, 354–375.
Blasius, J. 1993: Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag.
Blasius, J. 1994: Verdrängungen in einem gentrifizierten Gebiet. In J. Dangschat, J. Blasius (Hg.), Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 408–425.
Blasius, J., Dangschat, J. (Hg.). 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus.
Blasius, J., Friedrichs, J. 2016a: Gentrification in Köln. In J. Blasius, J. Friedrichs (Hg.), Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen. Leverkusen-Opladen: Budrich Barbara, 57–92.
Blasius, J., Friedrichs, J. (Hg.). 2016b: Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen. Leverkusen-Opladen: Budrich Barbara.
Blasius, J., Friedrichs, J., Rühl, H. 2016: Gentrifikation in zwei Wohngebieten von Köln. KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 68. Jg., Heft 3, 541–559.

Bluhm, C. 1999: Gentrification in West- und Ostdeutschland: Prozesse und Probleme in den 80er und 90er Jahren. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Trier.

Bodelschwingh, A., Niemuth, T. 2014: Ersatzneubau im Quartier - Aufwerten ohne Verdrängung? Chancen und Risiken aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 349–360.

Bostic, R. W., Martin, R. W. 2003: Black Home-owners as a Gentrifying Force? Neighbourhood Dynamics in the Context of Minority Home-ownership. Urban Studies, 40. Jg., Heft 12, 2427–2449.

Boterman, W. R., Karsten, L., Musterd, S. 2010: Gentrifiers Settling Down? Patterns and Trends of Residential Location of Middle-Class Families in Amsterdam. Housing Studies, 25. Jg., Heft 5, 693–714.

Bourassa, S. C. 1993: The Rent Gap Debunked. Urban Studies, 30. Jg., Heft 10, 1731–1744.

Bourdieu, P. 1982: Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Bourdieu, P. 1983: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital und soziale Kapital. In R. Kreckel (Hg.), Soziale Ungleichheiten. Göttingen: Schwartz & Co., 183–198.

Brake, K., Herfert, G. 2011: Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer VS.

Breckner, I. 2010: Gentrification im 21. Jahrhundert. Aus Politik und Zeitgeschichte, Heft 17, 27–32.

Bridge, G. 2001: Estate Agents as Interpreters of Economic and Cultural Capital. The Gentrification Premium in the Sydney Housing Market. International Journal of Urban and Regional Research, 25. Jg., Heft 1, 87–101.

Bridge, G. 2006: It's not Just a Question of Taste. Gentrification, the Neighbourhood, and Cultural Capital. Environment and Planning A, 38. Jg., Heft 10, 1965–1978.

Bridge, G., Dowling, R. 2001: Microgeographies of Retailing and Gentrification. Australian Geographer, 32. Jg., Heft 1, 93–107.

Brinkmann, M., Seeringer, J. 2014: Leere Kassen, volle Quartiere: Rückschau und Ausblick auf die Hamburger Stadtteilentwicklung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 319–332.

Brown-Saracino, J., Rumpf, C. 2011: Diverse Imageries of Gentrification: Evidence from Newspaper Coverage in Seven U.S. Cities, 1986–2006. Journal of Urban Affairs, 33. Jg., Heft 3, 289–315.

Brühl, H., Echter, C.-P., Frölich von Bodelschwingh, F., Jeckel, G. 2006: Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.

Burnett, K. 2013: Commodifying Poverty. Gentrification and Consumption in Vancouver's Downtown Eastside. Urban Geography, 35. Jg., Heft 2, 157–176.

Butler, T., Lees, L. 2006: Super-gentrification in Barnsbury, London. Globalization and Gentrifying Global Elites at the Neighbourhood Level. Transactions of the Institute of British Geographers, 31. Jg., Heft 4, 467–487.

Butler, T., Robson, G. 2001: Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London. A Comparison of Three South London Neighbourhoods. Urban Studies, 38. Jg., Heft 12, 2145–2162.

Butler, T., Robson, G. 2003: Negotiating Their Way In. The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. Urban Studies, 40. Jg., Heft 9, 1791–1809.

Carpenter, J., Lees, L. 1995: Gentrification in New York, London and Paris. An International Comparison. International Journal of Urban and Regional Research, 19. Jg., Heft 2, 286–303.

Chalmers, I., Hedges, L. V., Cooper, H. 2002: A Brief History of Research Synthesis. Evaluation & the Health Professions, 25. Jg., Heft 1, 12–37.

Charles, C. Z. 2003: The Dynamics of Racial Residential Segregation. Annual Review of Sociology, 29. Jg., 167–207.

Clark, E. 1992: On Blindness, Centrepieces and Complementarity in Gentrification Theory. Transactions of the Institute of British Geographers, 17. Jg., Heft 3, 358.

Clark, E. 1995: The Rent Gap Re-examined. Urban Studies, 32. Jg., Heft 9, 1489–1503.

Clay, P. L. 1979: Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods. Lexington, MA: Lexington Books.

Colomb, C. 2012: Pushing the Urban Frontier. Temporary Uses of Space, City Marketing, and the Creative City Discourse in 2000s Berlin. Journal of Urban Affairs, 34. Jg., Heft 2, 131–152.

Dangschat, J. 1988: Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In J. Friedrichs (Hg.), Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag, 272–292.

Dangschat, J. 1990: Geld ist nicht (mehr) alles - Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 69–92.

Dangschat, J. 1991: Gentrification in Hamburg. In J. van Weesep, S. Musterd (Hg.), Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Utrecht: Stedelijke Netwerken, 63-88.

Dangschat, J. 1994: Lebensstile in der Stadt. Raumbezug und konkreter Ort von Lebensstilen und Lebensstilisierung. In J. Dangschat, J. Blasius (Hg.), Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 335–355.
Dangschat, J. 2009: Das Down-Town-Syndrom. Über die Wiederbelebung der Innenstädte - aber zu welchem Preis? Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 5, 255–257.
Dangschat, J., Blasius, J. 1990: Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Grundlagen und Folgen. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 11–34.
Dangschat, J., Blasius, J. (Hg.). 1994: Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
Dangschat, J., Friedrichs, J. 1988: Gentrification in Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg.
Davidson, M., Lees, L. 2005: New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. Environment and Planning A, 37. Jg., Heft 7, 1165–1190.
DeGiovanni, F. F. 2007: Patterns of Change in Housing Market Activity in Revitalizing Neighborhoods. Journal of the American Planning Association, 49. Jg., Heft 1, 22–39.
Diller, C. (Hg.). 2014a: Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen - Fallstudien - Steuerungsmöglichkeiten. Aachen: Shaker.
Diller, C. 2014b: Gentrification: Ein Problem für die Berliner Stadtentwicklungspolitik? In C. Diller (Hg.), Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen - Fallstudien - Steuerungsmöglichkeiten. Aachen: Shaker, 44–70.
Dixon-Woods, M. 2004: The Problem of Appraising Qualitative Research. Quality and Safety in Health Care, 13. Jg., Heft 3, 223–225.
Dixon-Woods, M., Agarwal, S., Jones, D., Young, B., Sutton, A. 2005: Synthesising Qualitative and Quantitative Evidence: a Review of Possible Methods. Journal of Health Services Research & Policy, 10. Jg., Heft 1, 45–53.
Dixon-Woods, M., Agarwal, S., Young, B., Jones, D., Sutton, A. 2004: Integrative Approaches to Qualitative and Quantitative Evidence. London: Health Development Agency.
Dixon-Woods, M., Bonas, S., Booth, A., Jones, D. R., Miller, T., Sutton, A., Shaw, R. L., Smith, J. A., Young, B. 2006: How can Systematic Reviews Incorporate Qualitative Research? A Critical Perspective. Qualitative Research, 6. Jg., Heft 1, 27–44.

Dörfler, T. 2010: Gentrification in Prenzlauer Berg? Milieuwandel eines Berliner Sozialraums seit 1989. Bielefeld: transcript.
Döring, C., Ulbricht, K. 2016: Gentrification-Hotspots und Verdrängungsprozesse in Berlin. Eine quantitative Analyse. In I. Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.
Douglas, G. C. C. 2012: The Edge of the Island. Cultural Ideology and Neighbourhood Identity at the Gentrification Frontier. Urban Studies, 49. Jg., Heft 16, 3579–3594.
Downs, A. 1981: Neighborhoods and Urban Development. Washington, DC: The Brookings Institution.
Droth, W., Dangschat, J. 1985: Räumliche Konsequenzen der Entstehung "neuer Haushaltstypen". In J. Friedrichs (Hg.), Die Städte in den 80er Jahren. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 147–180.
DSSW Schriften 18. 1995: Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte - Wechselwirkungen zwischen Bewohnerstruktur und Standortattraktivität. DSSW Schriften, Heft 18. Bonn.
Duke-Williams, O. 2009: The Geographies of Student Migration in the UK. Environment and Planning A, 41. Jg., Heft 8, 1826–1848.
Duncan, O. D., Duncan, B. 1957: The Negro Population of Chicago: A Study of Residential Succession. Chicago: Chicago University Press.
Eckardt, F. (Hg.). 2012: Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
Eckardt, F. (Hg.). 2015: Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast-Verlag.
Eckerd, A., Heidelberg, R. L. 2015: Public Incentives, Market Motivations, and Contaminated Properties. New Public Management and Brownfield Liability Reform. Public Administration Review, 75. Jg., Heft 2, 252–261.
El-Mafaalani, A., Kurtenbach, S., Strohmeier, K. P. (Hg.). 2015: Auf die Adresse kommt es an. Segregierte Stadtteile als Problem- und Möglichkeitsräume begreifen. Weinheim: Beltz Juventa.
Esser, H. 1988: Sozialökologische Stadtforschung und Mehr-Ebenen-Analyse. In J. Friedrichs (Hg.), Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag, 19–35.
Evans, D. 2002: Database Searches for Qualitative Research. Journal of the Medical Library Association, 3. Jg., Heft 90, 290–293.
Fasche, M. 2006: Creative People and Gentrification: "Sowing the Seeds of Demise?" Evidence from Newtown, Sydney. Erdkunde, 60. Jg., Heft 2, 147–156.

Finfgeld-Connett, D. 2015: The Future of Theory-Generating Meta-Synthesis Research. Qualitative health research.
Finfgeld-Connett, D., Johnson, E. D. 2013: Literature Search Strategies for Conducting Knowledge-building and Theory-generating Qualitative Systematic Reviews. Journal of Advanced Nursing, 69. Jg., Heft 1, 194–204.
Fliegner, S., Loebner, L. 2014: Aufwertungsprozesse außerhalb von Boomtowns - ein gewünschter Prozess der Stadtentwicklung? Das Beispiel Halle (Saale). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 305-318.
Fölsch, P. 1994: Die Aufwertung innenstadtnaher Ortsteile in Hamburg von 1968-1987. Hamburg in Zahlen, 48. Jg., Heft 6, 179–182.
Förste, D., Bernt, M. 2016: Black Box Verdrängung: Bleiben im Kiez oder Wegzug an den Rand? Kleinräumliche Wanderungen im Zuge von Aufwertungsprozessen in Berlin Prenzlauer Berg. In I. Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.
Frank, S. 2011: Je näher man hinschaut, desto fremder schaut es zurück. Aktuelle Diskussion um Suburbanisierung und Gentrifizierung. In H. Herrmann (Hg.), Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 285–300.
Frank, S. 2014: Mittelschichtfamilien als Adressaten und Motoren der Stadt- und Quartiersentwicklung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 361–371.
Franzmann, G. 1996: Gentrification und Einzelhandel. Gibt es die "neuen" Geschäfte? In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 229–258.
Freeman, L., Cai, T. 2015: White Entry into Black Neighborhoods. Advent of a New Era? The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 660. Jg., Heft 1, 302–318.
Freeman, L. 2009: Neighbourhood Diversity, Metropolitan Segregation and Gentrification. What Are the Links in the US? Urban Studies, 46. Jg., Heft 10, 2079–2101.
Freytag, T. (Hg.). 2008: Städtetourismus zwischen Kultur und Kommerz. München [u.a.]: Profil-Verl.
Friedrich, K. 2000: Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. Geographische Rundschau, 52. Jg., 7-8, 34–39.
Friedrichs, J. (Hg.). 1985: Die Städte in den 80er Jahren. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
Friedrichs, J. (Hg.). 1988: Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag.

Friedrichs, J. 1996: Gentrification. Forschungsstand und Methodologische Probleme. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 13–40.
Friedrichs, J. 2000: Gentrification. In H. Häußermann (Hg.), Großstadt. Soziologische Stichworte. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 57–66.
Friedrichs, J. 2011: Ist die Besonderheit des Städtischen auch die Besonderheit der Stadtsoziologie? In H. Herrmann (Hg.), Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie). Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss, 33–47.
Friedrichs, J., Blasius, J. 2015: The Dewlling Panel. A New Research Method for Studying Urban Change. Raumforschung und Raumordnung, 73. Jg., Heft 6, 377–388.
Friedrichs, J., Kecskes, R. (Hg.). 1996: Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich.
Friedrichs, J., Triemer, S. 2009: Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
Fuchs, M. 1998: Hinter den Gleisen: Leben und Arbeiten in Oberbilk. Qualitative Methoden zur Annährung an ein innerstädtisches Quartier. In G. Glebe, H. Schneider (Hg.), Lokale Transformationsprozesse in der Global City. Düsseldorf-Oberbilk - Strukturwandel eines citynahen Stadtteils., 235–244.
Füller, H., Michel, B. 2014: Stop Being a Tourist! New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. International Journal of Urban and Regional Research, 38. Jg., Heft 4, 1304–1318.
Gaiser, W., Müller, H.-U. 1990: Junge Erwachsene auf großstädtischen Wohnungsmärkten. Zugänge, Platzierungsprobleme, Ausgrenzungen. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York,: Campus, 376–396.
Galster, G. 1990: Racial Steering in Urban Housing Markets. A Review of the Audit Evidence. The Review of Black Political Economy, 18. Jg., Heft 3, 105–129.
Gestring, N., Glasauer, H., Hannemann, C., Petrowsky, W., Pohlan, J. (Hg.). 2008: Schwerpunkt: Arme reiche Stadt. Opladen Germany: Verlag Barbara Budrich.
Glass, R. 1964: Introduction: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee.
Glatter, J. 2006: News from the blind men and the elephant? - Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? Europa Regional 14, Heft 4, 156–166.

Glatter, J. 2007: Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt: Institut für Geographie der Technischen Universität Dresden.
Glatter, J., Killisch, W. 2004: Gentrification in innenstadtnahen Wohnquartieren ostdeutscher Städte. Das Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Berichte zur deutschen Landeskunde, 78. Jg., Heft 1, 41–54.
Glatter, J., Siedhoff, M. 2008: Reurbanisation: Inflationary Use of an Insufficiently Defined Term? Comments on the Definition of a Key Concept of Urban Geography, with Selected Findings for the City of Dresden. Die Erde, 139. Jg., Heft 4, 289–308.
Glatter, J., Wiest, K. 2007: Zwischen universellen Mustern und individuellen Pfaden – Aspekte der vergleichenden Gentrificationforschung am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Geographische Zeitschrift, 95. Jg., Heft 3, 155–172.
Glatter, J., Wiest, K. 2008: Gentrificationtendenzen unter den Bedingungen des Mietermarktes? Zum Wandel innenstadtnaher Quartiere in ostdeutschen Städten seit der Wiedervereinigung. In N. Gestring, H. Glasauer, C. Hannemann, W. Petrowsky, J. Pohlan (Hg.), Schwerpunkt: Arme reiche Stadt. Opladen Germany: Verlag Barbara Budrich, 55–72.
Glebe, G., Dehling, C. 1998: Postindustrielle Transformationsprozesse in Oberbilk. Sozialer Wandel, sozialräumliche Dynamik und Heterogenisierung in einem innerstädtischem Industrie- und Arbeiterviertel. In G. Glebe, H. Schneider (Hg.), Lokale Transformationsprozesse in der Global City. Düsseldorf-Oberbilk - Strukturwandel eines citynahen Stadtteils., 129–171.
Glebe, G., Schneider, H. (Hg.). 1998: Lokale Transformationsprozesse in der Global City. Düsseldorf-Oberbilk - Strukturwandel eines citynahen Stadtteils.
Glick, J. 2008: Gentrification and the Racialized Geography of Home Equity. Urban Affairs Review, 44. Jg., Heft 2, 280–295.
Goldsmith, M. R., Bankhead, C. R., Austoker, J. 2007: Synthesising Quantitative and Qualitative Research in Evidence-based Patient Information. Journal of Epidemiology and Community Health, 61. Jg., Heft 3, 262–270.
Gotham, K. F. 2005: Tourism Gentrification. The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). Urban Studies, 42. Jg., Heft 7, 1099–1121.
Gottlieb, D. 2014: Gentrificationprozesse am Beispiel des ehemaligen Sanierungsgebietes "Travelplatz-Ostkreuz" in Berlin-Friedrichshain. In C. Diller (Hg.), Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen - Fallstudien - Steuerungsmöglichkeiten. Aachen: Shaker, 71–93.

Grotefendt, N., Jacobsen, M., Kohlsdorf, T., Wegener, L. 2016: Die Wohnsituation von ALG-II-Empfänger_innen in Berlin. Prozesse wenn der Umzug naht. In I. Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.

Guerrieri, V., Hartley, D., Hurst, E. 2013: Endogenous Gentrification and Housing Price Dynamics. Journal of Public Economics, 100. Jg., 45–60.

Haase, A., Rink, D. 2015: Inner-City Transformation between Reurbanization and Gentrification. Leipzig, Eastern Germany. Geografie.

Hammel, D. 1999: Re-establishing the Rent Gap. An Alternative View of Capitalised Land Rent. Urban Studies, 36. Jg., Heft 8, 1283–1293.

Hammel, D. J. 2013: Gentrification and Land Rent. A Historical View of the Rent Gap in Minneapolis. Urban Geography, 20. Jg., Heft 2, 116–145.

Hammelehle, S. 06.11.2009: Alster, Michel, Protest. Spiegel Online. http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/gentrifizierung-in-hamburg-alster-michel-protest-a-659383.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.

Hamnett, C. 1984: Gentrification and Residential Location Theory. A Review and Assessment. In D. T. Herbert, R. J. Johnston (Hg.), Geography and the urban environment. London: Wiley, 283–319.

Hamnett, C. 1991: The Blind Men and the Elephant. The Explanation of Gentrification. Transactions of the Institute of British Geographers, 16. Jg., Heft 2, 173.

Hamnett, C. 1992: Gentrifiers or Lemmings? A Response to Neil Smith. Transactions of the Institute of British Geographers, 17. Jg., Heft 1, 116.

Hamnett, C., Randolph, B. 1986: Tenurial Transformation and the Flat Break-Up Market in London: The British Condo Experience. In N. Smith, P. Williams (Hg.), Gentrification of the City. London: Allen & Unwin, 121–152.

Hankins, K. B. 2013: The Final Frontier. Charter Schools as New Community Institutions of Gentrification. Urban Geography, 28. Jg., Heft 2, 113–128.

Hannemann, C., Kirchberg, V., Glasauer, H., Pohlan, J., Pott, A. (Hg.). 2010: Schwerpunkt: Stadtkultur und Kreativität. Opladen, Farmington Hills, MI: Verlag Barbara Budrich.

Harden, A., Thomas, J. 2005: Methodological Issues in Combining Diverse Study Types in Systematic Reviews. International Journal of Social Research Methodology, 8. Jg., Heft 3, 257–271.

Hardt, C. 1996: Gentrification im Kölner Friesenviertel. Ein Beispiel für konzerngesteuerte Stadtplanung. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 283–311.

Harth, A. 1994: Lebenslagen und Wohnmilieus. In U. Herlyn, B. Hunger (Hg.), Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel. Eine Untersuchung ausgewählter Stadtgebiete als sozialplanerischer Beitrag zur Stadterneuerung. Basel, Boston: Birkhäuser Verlag, 47–210.

Harth, A., Herlyn, U., Scheller, G. 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrificationskurs? Empirische Befunde zur "gespaltenen" Gentrification in Magdeburg. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich.

Haurin, D. R., Dietz, R. D., Weinberg, B. A. 2003: The Impact of Neighborhood Homeownership Rates. A Review of the Theoretical and Empirical Literature. Journal of Housing Research, 13. Jg., Heft 2, 119–151.

Häußermann, H. 1990: Der Einfluß von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 35–50.

Häußermann, H. (Hg.). 2000: Großstadt. Soziologische Stichworte. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Häußermann, H., Siebel, W. 1987: Neue Urbanität. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Helbrecht, I. 1996: Die Wiederkehr der Innenstädte. Geographische Zeitschrift, 84. Jg., Heft 1, 1–15.

Helbrecht, I. (Hg.). 2016b: Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.

Helbrecht, I., Pohl, J. 1995: Pluralisierung der Lebensstile: Neue Herausforderungen für die sozialgeographische Stadtforschung. Geographische Zeitschrift, 83. Jg., 3/4, 222–237.

Herbert, D. T., Johnston, R. J. (Hg.). 1984: Geography and the Urban Environment. London: Wiley.

Herfert, G. 2003: Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtregionen Ende der 1990er Jahre. Raumforschung und Raumordnung, 61. Jg., Heft 3, 170–184.

Herlyn, U., Hunger, B. (Hg.). 1994: Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel. Eine Untersuchung ausgewählter Stadtgebiete als sozialplanerischer Beitrag zur Stadterneuerung. Basel, Boston: Birkhäuser Verlag.

Herrera, L. M. G., Smith, N., Vera, M. Á. M. 2013: Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz De Tenerife. Urban Geography, 28. Jg., Heft 3, 276–298.

Herrmann, H. 1996: "Und plötzlich war alles anders". Die Effekte des Gruner & Jahr-Pressehauses auf die südliche Neustadt von Hamburg. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 261–282.

Herrmann, H. (Hg.). 2011: Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie). Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss.

Heuß, E. 1965: Allgemeine Markttheorie. Tübingen: Mohr.

Heyvaert, M., Hannes, K., Maes, B., Onghena, P. 2013a: Critical Appraisal of Mixed Methods Studies. Journal of mixed methods research, 7. Jg., Heft 4, 302–327.

Heyvaert, M., Maes, B., Onghena, P. 2013b: Mixed Methods Research Synthesis. Definition, Framework, and Potential. Quality & Quantity, 47. Jg., Heft 2, 659–676.

Higgins, J. P. T., Green, S. (Hg.). 2008: Cochrane Handbook for Systematic Reviews of Interventions. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd.

Hill, A., Wiest, K. 2003: Segregation und Gentrfication in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln., Heft 4. Halle/Leipzig.

Hoffmeyer-Zlotnik, J. 1977: Gastarbeiter im Sanierungsgebiet. Das Beispiel Berlin-Kreuzberg. Hamburg: Christians.

Holm, A. 2006: Urban Renewal and the End of Social Housing: The Roll Out of Neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg. Social Justice, 33. Jg., Heft 3, 114–128.

Holm, A. 2010a: Gentrifizierung und Kultur: Zur Logik kulturell vermittelter Aufwertungsprozesse. In C. Hannemann, V. Kirchberg, H. Glasauer, J. Pohlan, A. Pott (Hg.), Schwerpunkt: Stadtkultur und Kreativität. Opladen, Farmington Hills, MI: Verlag Barbara Budrich, 64–82.

Holm, A. 2010b: Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. Neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5, 391–402.

Holm, A. 2011: Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In H. Herrmann (Hg.), Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie). Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss, 213–232.

Holm, A. 2012: Gentrification. In F. Eckardt (Hg.), Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss, 661–687.

Holm, A. 2013: Berlin's Gentrification Mainstream. In M. Bernt, B. Grell, A. Holm (Hg.), The Berlin reader. A compendium on urban change and activism: transcript, 171–187.

Holm, A. 2014a: Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen? Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 471–483.

Holm, A. (Hg.). 2014b: Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt.
Holm, A., Schulz, G. 2016: GentriMap. Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In I. Helbrecht (Hg.), Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld: transcript.
Hubbard, P. 2009: Geographies of Studentification and Purpose-Built Student Accommodation. Leading Separate Lives? Environment and Planning A, 41. Jg., Heft 8, 1903–1923.
Huinink, J. 1990: Sozialwissenschaftliche Mehrebenenmodelle und Gentrification. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 251–273.
Huning, S., Novy, J. 2008: Stadtteiltourismus zwischen Kultur und Kommerz. Die Beispiele Berlin-Kreuzberg und Harlem, New York. In T. Freytag (Hg.), Städtetourismus zwischen Kultur und Kommerz. München [u.a.]: Profil-Verl., 177–192.
Huning, S., Novy, J. 2009: Stadtteiltourismus als Hoffnungsträger für benachteiligte Quartiere? In U. Altrock (Hg.), Städte im Aufbruch. Stadtentwicklungspolitische Handlungsoptionen in Krisenzeiten. Kassel: Altrock.
Hwang, J., Sampson, R. J. 2014: Divergent Pathways of Gentrification. American Sociological Review, 79. Jg., Heft 4, 726–751.
Hyde, Z. 2014: Omnivorous Gentrification. Restaurant Reviews and Neighborhood Change in the Downtown Eastside of Vancouver. City & Community, 13. Jg., Heft 4, 341–359.
Jackson, E., Butler, T. 2015: Revisiting 'Social Tectonics'. The Middle Classes and Social Mix in Gentrifying Neighbourhoods. Urban Studies, 52. Jg., Heft 13, 2349–2365.
Jones, B. 2015: The Uses of Nostalgia. Cultural and Social History, 7. Jg., Heft 3, 355–374.
Karsten, L. 2003: Family Gentrifiers. Challenging the City as a Place Simultaneously to Build a Career and to Raise Children. Urban Studies, 40. Jg., Heft 12, 2573–2584.
Karsten, L. 2006: Housing as a Way of Life. Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location. Housing Studies, 22. Jg., Heft 1, 83–98.
Karsten, L. 2014: From Yuppies to Yupps. Family Gentrifiers Consuming Spaces and Re-inventing Cities. Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 105. Jg., Heft 2, 175–188.
Kecskes, R. 1994: Gentrification: Eine Klassifikation von Wohnungsnachfragern auf dem Wohnungsmarkt. ZA-Information, 35. Jg., Heft 35, 27–45.

Kecskes, R. 1996: Die Dynamik der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Zur Begründung unterschiedlicher Prozeßverläufe der Gentrification. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 55–94.
Kecskes, R. 1997: Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel. Eine handlungstheoretische Erklärung von Aufwertungsprozessen. Herbolzheim, s.l.: Centaurus Verlag & Media.
Kecskes, R., Knäble, S. 1988: Der Bevölkerungsaustausch in ethnisch gemischten Wohngebieten. Ein Test der Tipping-Theorie von Schelling. In J. Friedrichs (Hg.), Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdteutscher Verlag, 293–309.
Killisch, W., Gütter, R., Ruf, M. 1990: Bestimmungsfaktoren, Wirkungszusammenhänge und Folgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumsformen. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 325–353.
Kleinhans, R. 2004: Social Implications of Housing Diversification in Urban Renewal. A Review of Recent Literature. Journal of Housing and the Built Environment, 19. Jg., Heft 4, 367–390.
Krajewski, C. 2004: Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren - das Beispiel Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte. Praxis Geographie, 35. Jg., Heft 9, 12–17.
Krajewski, C. 2006: Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren. Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münster: Institut für Geographie der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.
Krajewski, C. 2013: Gentrification in Berlin. Innenstadtaufwertung zwischen etablierten „In-Quartieren“ und neuen „Kult-Kiezen“. Geographische Rundschau, Heft 2, 20–27.
Krämer, S., Zapf, K. 1990: Wohnungsbau in der Mannheimer Innenstadt. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 397–419.
Kreckel, R. (Hg.). 1983: Soziale Ungleichheiten. Göttingen: Schwartz & Co.
Krohn, P. 05.08.2016: Spalten steigende Mieten die Gesellschaft? Frankfurter Allgemeine Zeitung. http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/spalten-steigende-mieten-die-gesellschaft-14372356.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Kronauer, M., Siebel, W. (Hg.). 2013: Polarisierte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Campus.

Kukuk, K. 2013: Gentrification in West- und Ostdeutschland. Magisterarbeit am Institut für Soziologie und Sozialpsychologie der Universität zu Köln.
Küppers, R. 1996: Gentrification in der Kölner Südstadt. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 133–165.
Kurtenbach, S. 2015: Ankunftsgebiete. Segregation als Potenzial nutzen. In A. El-Mafaalani, S. Kurtenbach, K. P. Strohmeier (Hg.), Auf die Adresse kommt es an. Segregierte Stadtteile als Problem- und Möglichkeitsräume begreifen. Weinheim: Beltz Juventa, 306–328.
Lees, L. 2003: Super-gentrification. The Case of Brooklyn Heights, New York City. Urban Studies, 40. Jg., Heft 12, 2487–2509.
Lees, L., Slater, T., Wyly, E. (Hg.). 2010: The Gentrification Reader. London: Routledge.
Lemmer, B., Grellier, R., Steven, J. 1999: Systematic Review of Nonrandom and Qualitative Research Literature. Exploring and Uncovering an Evidence Base for Health Visiting and Decision Making. Qualitative health research, 9. Jg., Heft 3, 315–328.
Ley, D. 1980: Liberal Ideology and the Postindustrial City. Annals of the Association of American Geographers, 70. Jg., Heft 2, 238–258.
Ley, D. 1981: Inner City Revitalization in Canada: a Vancouver Case Study. Canadien Geographer, Heft 25, 124–148.
Ley, D. 1986: Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. Annals of the Association of American Geographers, 76. Jg., Heft 4, 521–535.
Ley, D. 1994: Gentrification and the Politics of the New Middle Class. Environment and Planning D: Society and Space, 12. Jg., Heft 1, 53–74.
Ley, D. 2003: Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. Urban Studies, 40. Jg., Heft 12, 2527–2544.
Liere, J. 04.08.2013: Bei Luxussanierung Krieg. Süddeutsche Zeitung (Online-Ausgabe). http://www.sueddeutsche.de/leben/knapper-wohnraum-in-berlin-bei-luxussanierung-krieg-1.1737847. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Lind, H. 2015: The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation. A Theoretical Analysis of the Swedish System. Housing, Theory and Society, 32. Jg., Heft 4, 389–406.
Lloyd, R. 2002: Neo-Bohemia. Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago. Journal of Urban Affairs, 24. Jg., Heft 5, 517–532.
Lopez-Morales, E. 2010: Gentrification by Ground Rent Dispossession. The Shadows Cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile. International Journal of Urban and Regional Research, 35. Jg., Heft 2, 330–357.

Löw, M., Steets, S., Stoetzer, S. 2008: Einführung in die Stadt- und Raumsoziologie. Opladen, Farmington Hills: Verlag Barbara Budrich.
Lucas, P. J., Baird, J., Arai, L., Law, C., Roberts, H. M. 2007: Worked Examples of Alternative Methods for the Synthesis of Qualitative and Quantitative Research in Systematic Reviews. BMC medical research methodology, 7. Jg., 4.
Luhmann, N. 2004: Die Realität der Massenmedien. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
Maitland, R., Newman, P. (Hg.). 2009: World Tourism Cities. Developing Tourism off the Beaten Track. London: Routledge.
Major, C. H., Savin-Baden, M. 2010: An Introduction to Qualitative Research Synthesis. Managing the Information Explosion in Social Science Research. New York: Routledge.
Marcuse, P. 1986: Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City. In N. Smith, P. Williams (Hg.), Gentrification of the City. London: Allen & Unwin, 153–177.
Mathews, V. 2008: Artcetera. Narrativising Gentrification in Yorkville, Toronto. Urban Studies, 45. Jg., Heft 13, 2849–2876.
Mays, N., Pope, C. 2000: Qualitative Research in Health Care. Assessing Quality in Qualitative Research. BMJ (Clinical research ed.), 320. Jg., Heft 7226, 50–52.
McDowell, L. M. 1997: The New Service Class. Housing, Consumption, and Lifestyle Among London Bankers in the 1990s. Environment and Planning A, 29. Jg., Heft 11, 2061–2078.
McKenzie, R. D. 1924: The Ecological Approach to the Study of the Human Community. American Journal of Sociology, 30. Jg., Heft 3, 287–301.
Meyn, C. S. 11.07.2016: Wie Berlin zur Hochburg der Hausbesetzer wurde. Frankfurter Allgemeine Zeitung (Online-Ausgabe). http://www.faz.net/aktuell/politik/inland/krawalle-wie-berlin-zur-hochburg-der-hausbesetzer-wurde-14335437.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Millard-Ball, A. 2000: Moving Beyond the Gentrification Gaps. Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm. Urban Studies, 37. Jg., Heft 9, 1673–1693.
Monroe Sullivan, D., Shaw, S. C. 2011: Retail Gentrification and Race. The Case of Alberta Street in Portland, Oregon. Urban Affairs Review, 47. Jg., Heft 3, 413–432.
Müther, A.-M., Waltersbacher, M. 2014: Wie Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik den Wandel von Quartieren beeinflussen. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, 333–348.

Nieuwenhuis, J., Hooimeijer, P. 2015: The Association Between Neighbourhoods and Educational Achievement, a Systematic Review and Meta-Analysis. Journal of Housing and the Built Environment.

Noelle-Neumann, E. (Hg.). 2014: Fischer-Lexikon Publizistik, Massenkommunikation. Frankfurt am Main: Fischer-Taschenbuch.

Palen, J. J., London, B. (Hg.). 1984: Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization. Albany: State University of New York Press.

Park, R. E. 1936: Succession, an Ecological Concept. American Sociological Review, 1. Jg., Heft 2, 171–179.

Pattison, T. J. 1977: The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification: an Examination of two Neighborhoods in the Boston Metropolitan Area. Master Thesis am Massachusetts Institute of Technology.

Perkins, H. C., Thorns, D. C., Newton, B. M. 2008: Real Estate Advertising and Intraurban Place Meaning. Real Estate Sales Consultants at Work. Environment and Planning A, 40. Jg., Heft 9, 2061–2079.

Peterson, P. E. (Hg.). 1985: The New Urban Reality. Washington, D.C: Brookings Institution.

Petticrew, M., Roberts, H. 2006: Systematic Reviews in the Social Sciences. A practical Guide. Malden, Mass.: Blackwell Publ.

Popay, J., Rogers, A., Williams, G. 1998: Rationale and Standards for the Systematic Review of Qualitative Literature in Health Services Research. Qualitative health research, 8. Jg., Heft 3, 341–351.

Porter, M. 2013: The Rent Gap at the Metropolitan Scale. New York City's Land-Value Valleys, 1990-2006. Urban Geography, 31. Jg., Heft 3, 385–405.

Rada, U. 06.03.2014: Ein Lehrstück in Sachen Verdrängung. TAZ (Online-Ausgabe). http://www.taz.de/Luxusmodernisierung-in-Berlin/!5047030/. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.

Rink, D. 2015: Zwischen Leerstand und Bauboom. Gentrifizierung in Leipzig. In F. Eckardt (Hg.), Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt. Münster: Unrast-Verl., 88–107.

Rohlinger, H. 1990: Zur Messung von Gentrification - Anmerkungen zu einem komplexen Forschungsdesign. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus, 231–250.

Sage, J., Smith, D., Hubbard, P. 2012: The Diverse Geographies of Studentification. Living Alongside People Not Like Us. Housing Studies, 27. Jg., Heft 8, 1057–1078.

Saini, M., Shlonsky, A. 2012: Systematic Synthesis of Qualitative Research. Oxford: Oxford Univ. Press.

Sampson, R. J., Morenoff, J. D., Gannon-Rowley, T. 2002: Assessing "Neighborhood Effects". Social Processes and New Directions in Research. Annual Review of Sociology, 28. Jg., Heft 1, 443–478.

Sandelowski, M. 2004: Using Qualitative Research. Qualitative health research, 14. Jg., Heft 10, 1366–1386.

Sandelowski, M., Voils, C. I., Barroso, J. 2006: Defining and Designing Mixed Research Synthesis Studies. Research in the Schools, 13. Jg., Heft 1, 1–15.

Sandelowski, M., Voils, C. I., Leeman, J., Crandell, J. L. 2012: Mapping the Mixed Methods-Mixed Research Synthesis Terrain. Journal of mixed methods research, 6. Jg., Heft 4, 317–331.

Sassen, S. 1991: The Global City. New York, London, Tokyo. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Schipper, S. 2013: Global-City-Formatierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt/Main. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 57. Jg., Heft 4, 185–200.

Schipper, S., Wiegand, F. 2015: Neubau-Gentrifizierung und globale Finanzkrise. Der Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main zwischen immobilienwirtschaftlichen Ver- wertungszyklen, stadtpolitischen Aufwertungsstrategien und sozialer Verdrängung. sub\urban Zeitschrift für kritische Stadtforschung, 3. Jg., Heft 3, 7–31.

Schneider, H. 1998a: Gentrification in Düsseldorf-Oberbilk? Innerstädtische Milieuveränderung und Lebensstildifferenzierung. In G. Glebe, H. Schneider (Hg.), Lokale Transformationsprozesse in der Global City. Düsseldorf-Oberbilk - Strukturwandel eines citynahen Stadtteils., 199–232.

Schulz, W. 2014: Nachrichten. In E. Noelle-Neumann (Hg.), Fischer-Lexikon Publizistik, Massenkommunikation. Frankfurt am Main: Fischer-Taschenbuch, 359–396.

Schulze, G. 1992: Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart. Frankfurt/M: Campus Verlag.

Shaw, K. 2013: Independent Creative Subcultures and Why They Matter. International Journal of Cultural Policy, 19. Jg., Heft 3, 333–352.

Shaw, S., Sullivan, D. M. 2011: "White Night". Gentrification, Racial Exclusion, and Perceptions and Participation in the Arts. City & Community, 10. Jg., Heft 3, 241–264.

Shkuda, A. 2013: The Art Market, Arts Funding, and Sweat Equity. The Origins of Gentrified Retail. Journal of Urban History, 39. Jg., Heft 4, 601–619.

Smith, D. 2008: The Politics of Studentification and `(Un)balanced' Urban Populations. Lessons for Gentrification and Sustainable Communities? Urban Studies, 45. Jg., Heft 12, 2541–2564.
Smith, D. P., Higley, R. 2012: Circuits of Education, Rural Gentrification, and Family Migration from the Global City. Journal of Rural Studies, 28. Jg., Heft 1, 49–55.
Smith, D. P., Hubbard, P. 2014: The Segregation of Educated Youth and Dynamic Geographies of Studentification. Area, 46. Jg., Heft 1, 92–100.
Smith, N. 1979: Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. Journal of the American Planning Association, 45. Jg., Heft 4, 538–548.
Smith, N. 1982: Gentrification and Uneven Development. Economic Geography, 58. Jg., Heft 2, 139.
Smith, N. 1992: Blind Man's Buff, or Hamnett's Philosophical Individualism in Search of Gentrification. Transactions of the Institute of British Geographers, 17. Jg., Heft 1, 110.
Smith, N. 2002: New Globalism, New Urbanism. Gentrification as Global Urban Strategy. Antipode, 34. Jg., Heft 3, 427–450.
Smith, N., Williams, P. (Hg.). 1986: Gentrification of the City. London: Allen & Unwin.
Smith, P. J., McCann, L. D. 2010: Residential Land Use Change in Inner Edmonton. Annals of the Association of American Geographers, 71. Jg., Heft 4, 536–551.
Stinauer, T. 05.09.2015: Protest gegen Gentrifizierung: Aktivisten besetzen Haus am Karthäuserwall. Kölner Stadtanzeiger (Online-Ausgabe). http://www.ksta.de/koeln/innenstadt/protest-gegen-gentrifizierung-aktivisten-besetzen-haus-am-karthaeuserwall-22422404. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Teernstra, A. B., Van Gent, W. P. C. 2013: Puzzling Patterns in Neighborhood Change. Upgrading and Downgrading in Highly Regulated Urban Housing Markets. Urban Geography, 33. Jg., Heft 1, 91–119.
Theurillat, T., Rerat, P., Crevoisier, O. 2015: The Real Estate Markets. Players, Institutions and Territories. Urban Studies, 52. Jg., Heft 8, 1414–1433.
Thiel, F. 2014: Bodenpolitische Instrumente für den Umgang mit Gentrificationprozessen. In C. Diller (Hg.), Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen - Fallstudien - Steuerungsmöglichkeiten. Aachen: Shaker, 121–134.
Thomas, D., Fuhrer, U., Quaiser-Pohl, C. 2008: Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung: Eine Studie in einem städtischen Sanierungsgebiet

in Ostdeutschland. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 60. Jg., Heft 2, 340–367.
Tiedemann, A., Schirk, O. 26.09.2015: Der große Vergleich: Mietenexplosion in nur zehn Jahren. Hamburger Abendblatt (Online-Ausgabe). http://www.abendblatt.de/hamburg/article205797767/Der-grosse-Vergleich-Mietenexplosion-in-nur-zehn-Jahren.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Tschirschky, S. 2009: Zwischen Gentrifizierung und Kommerzialisierung – Die Entwicklung der Einkaufslage rund um den Hackeschen Markt in der Spandauer Vorstadt in Berlin. Geographische Handelsforschung, Heft 25, 13–16.
Tutkunkardes, B. 2013: Identitätskonstruktionen türkeistämmiger Migranten im Gentrificationprozess. Berichte. Geographie und Landeskunde, 87. Jg., Heft 2, 135–155.
Twickel, C. 16.06.2011: Kampf ums Hamburger Kiez-Biotop. Spiegel Online. http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/gentrifizierung-auf-st-pauli-kampf-ums-hamburger-kiez-biotop-a-768699.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Twickel, C. 08.04.2013: "Du tötest mein Viertel". Spiegel Online. http://www.spiegel.de/kultur/musik/musikclips-gegen-gentrifizierung-a-888569.html. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Uffer, S. 2014: Wohnungsprivatisierung in Berlin. Eine Analyse verschiedener Investitionsstrategien und deren Konsequenzen für die Stadt und ihre Bewohner. In A. Holm (Hg.), Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, 64–82.
van Criekingen, M. 2009: ‘Gentrifying the Re-urbanisation Debate’, not Vice Versa. The Uneven Socio-Spatial Implications of Changing Transitions to Adulthood in Brussels. Population, Space and Place, 39. Jg., Heft 3, n/a-n/a.
van Weesep, J., Musterd, S. (Hg.). 1991: Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. Utrecht: Stedelijke Netwerken.
Vernon, R., Hoover, E. M. 1959: Anatomy of a Metropolis. The Changing Distribution of People and Jobs within the New York Metropolitan Region. Cambridge: Harvard University Press.
Vicario, L., Martinez Monje, P. M. 2003: Another 'Guggenheim Effect'? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao. Urban Studies, 40. Jg., Heft 12, 2383–2400.
Victor, L. 2008: Systematic Reviewing in the Social Sciences. Outcomes and Explanation. Enquire, 1. Jg., Heft 1, 1–12.

Voss, W. 2016: Funktionale Gentrifizierung im rechtsrheinische Köln. In J. Blasius, J. Friedrichs (Hg.), Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen. Leverkusen-Opladen: Budrich Barbara.
Wallasch, M. 2016: Gentrification in der inneren Stadt von Köln. In J. Blasius, J. Friedrichs (Hg.), Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen. Leverkusen-Opladen: Budrich Barbara.
Warmelink, F., Zehner, K. 1996: Sozialräumliche Veränderungen in der Großstadt. Eine faktorialökologische Untersuchung von Stabilität und Wandel städtischer Quartiere am Beispiel von Köln. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 41–54.
Weber, R., Bhatta, S. D., Merriman, D. 2007: Spillovers from Tax Increment Financing Districts. Implications for Housing Price Appreciation. Regional Science and Urban Economics, 37. Jg., Heft 2, 259–281.
Weiske, C. 1996: Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In J. Friedrichs, R. Kecskes (Hg.), Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, 193–226.
Weist, T. 2006: Aufwertungsprozesse in Magdeburger Altbauquartieren: Erklärungsgehalt der Gentrification-Theorie unter Schrumpfungsbedingungen. Europa Regional, Heft 14, 181–194.
Wießner, R. 1990: Soziale und strukturelle Folgen von Modernisierung in innenstadtnahen Gebieten. In J. Blasius, J. Dangschat (Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt a.M., New York: Campus.
Wiest, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnmilieus. Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten. Zugl.: München, Techn. Univ., Diss., 1996. Leipzig: Inst. für Länderkunde.
Wiest, K., Hill, A. 2004: Sanfte Gentrification, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? Das Beispiel Leipzig. Raumforschung und Raumordnung, Heft 6, 361–374.
Wiest, K., Hill, A. 2004: Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? Städte im Umbruch, Heft 1, 62–66.
Wilson, D., Mueller, T. 2004: Representing "Neighborhood": Growth Coalitions, Newspaper Reporting, and Gentrification in St. Louis. The Professional Geographer, 56. Jg., Heft 2, 282–294.
Wilson, D. B. 2009: Missing a Critical Piece of the Pie. Simple Document Search Strategies Inadequate for Systematic Reviews. Journal of Experimental Criminology, 5. Jg., Heft 4, 429–440.

Winkler, T. 14.01.2014: Amok laufen, biologisch korrekt. taz. Die Tageszeitung, Heft 10309, 24. http://www.taz.de/!409481/. Letzter Zugriff am 7. Mai 2017.
Wu, F. 1997: Urban Restructuring in China's Emerging Market Economy. Towards a Framework for Analysis. International Journal of Urban and Regional Research, 21. Jg., Heft 4, 640–663.
Wyly, E. K. 2013: Mortgaged Metropolis. Evolving Urban Geographies of Residential Lending 1. Urban Geography, 23. Jg., Heft 1, 3–30.
Wyly, E. K., Atia, M., Hammel, D. J. 2004: Has Mortgage Capital Found an Inner-city Spatial Fix? Housing Policy Debate, 15. Jg., Heft 3, 623–685.
Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., Loukaitou-Siders, A., Ong, P., Thomas, T. 2015: Gentrification, Displacement and the Role of Public Investment. A Literature Review.
Zukin, S. 1989: Loft living. Culture and Capital in Urban Change. New Brunswick, NJ: Rutgers Univ. Press.
Zukin, S. 2008: Consuming Authenticity. Cultural Studies, 22. Jg., Heft 5, 724–748.
Zukin, S. 2010: Naked city. The Death and Life of Authentic Urban Places. Oxford: Oxford Univ. Pr.
Zukin, S. 2010: Stadtkultur und die Suche nach Authentizität. In C. Hannemann, V. Kirchberg, H. Glasauer, J. Pohlan, A. Pott (Hg.), Schwerpunkt: Stadtkultur und Kreativität. Opladen, Farmington Hills, MI: Verlag Barbara Budrich, 45–63.
Zukin, S. 2011: Reconstructing the Authenticity of Place. Theory and Society, 40. Jg., Heft 2, 161–165.
Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., Walker, A. 2009: New Retail Capital and Neighborhood Change. Boutiques and Gentrification in New York City. City & Community, 8. Jg., Heft 1, 47–64.

Verzeichnis der untersuchten Qualifikationsarbeiten

Alt, Kathrin (2013): Gentrification in Düsseldorf? Strukturwandel und Aufwertungsprozesse im citynahen Stadtteil Düsseldorf-Flingern. Bachelorarbeit am Wirtschafts- und Sozialgeographischen Institut der Universität zu Köln.
Alisch, Monika (1988): Gentrification: Der Wandel des innenstadtnahen Karolinenviertels. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.

Barez, Bettina (2000): Quartierssanierung in Alt-Sachsenhausen in Frankfurt am Main: Ausgangsproblematik, Umstrukturierungsprozesse, Entwicklungschancen. Diplomarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.

Bathsteen, Michael (1988): Gentrification in einer historischen Altstadt. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg

Bighini, Barbara (2006): Aufwertung und Stabilisierung von Wohngebieten am Beispiel der Kölner Wohngebiete Vingst und Höhenberg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.

Böhmer, Jörn (2013): „Wellen der Gentrification in Hamburg“ - eine Untersuchung der historischen Entwicklung und räumlichen Muster der Gentrification in Hamburg seit 1970. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.

Brettel, Fabian (2011): Gentrification und ihre Vorboten: Eine Untersuchung anhand von ökonomischen, kulturellen und sozialen Merkmalen im Schillerkiez (Berlin-Neukölln). Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.

Brombach, Karoline (2000): Gentrification in Stuttgart. Diplomarbeit am Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart.

Büchler, Christoph Franz (2013): Die Veränderung urbaner Konsumlandschaften als sichtbares Zeichen des Gentrificationprozesses. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.

Celik, Mehmet (2010): Aufwertungsprozesse in ethnischen Vierteln am Beispiel des Elsassviertels in Aachen. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der RWTH Aachen.

Chrzanowski, Henrik von (2011): Gentrifizierung und Lebensstile am Beispiel Berlin-Neukölln. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.

Claessen, Harrie (1988): Wanderung in die innere Stadt; das Beispiel Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.

Dammköhler, Mario (2011): Kleiner Bruder – Große Schwester. Untersuchung von Gentrificationprozessen im innerstädtischen Sanierungsgebiet Hechtviertel unter besonderer Berücksichtigung der benachbarten Äußeren Neustadt. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.

Deutz, Lutz; Plate, Elke (1994): Aufwertungs- und Verdrängungsprozess in innenstadtnahen Wohngebieten. Am Beispiel Berlin-Prenzlauer Berg. Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der TU Dortmund.

Dicks, Alexander (2013): Wahlergebnisse und Demografie im Verlauf der Gentrification. Eine Analyse der Kommunalwahlergebnisse 1989-2009 und der Sozialstruktur in Köln-Deutz und Köln-Mülheim. Bachelorarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.

Dlugosch, Daniel (2014): Die Entwicklung des medialen Images der Stadtteile Deutz und Mülheim für den Zeitraum 1998 bis 2013. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
Eder, Jürgen (1996): Der Wandel innenstadtnaher Wohngebiete in den neuen Bundesländern am Beispiel des Paulusviertels in Halle/Saale. Magisterarbeit am Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg.
Ehrlicher, Katrin (1997): Die Betroffenheit älterer Menschen durch Wohnungsbausanierung in Ostdeutschland. Untersucht am Beispiel zweier gründerzeitlicher Wohnviertel in Halle. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Halle.
Flier, Henning (2014): Gentrification in Köln-Mülheim. Der Wandel der Stegerwaldsiedlung. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
Förste, Daniel (2007): Aufwertung=Verdrängung=Gentrification? Untersuchung der Veränderungen von sozialen Ungleichverteilungen in Gentrification- und Ausweichgebieten in Berlin - Kreuzberg und London - Southwark. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt Universität Berlin.
Franz, Yvonne (2013): Between Urban Decay and Rejuvenation. Deliberate Employment of Gentrification in Neighbourhood Development: Case Studies from New York City, Berlin and Vienna. Dissertation am Institut für Geographie und Regionalwissenschaften der Universität Wien.
Funk, Frauke; Redeker, Enno (2011): Mythos Gentrifizierung? Handlungsoptionen für das Karolinenviertel nach der Sanierung. Diplomarbeit im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg.
Gabriel, Thorsten (2013): Der Rheinauhafen – Ein Auslöser für Aufwertungsprozesse in den umliegenden Quartieren? Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
Geßner, Martin (2008): Leistungsfähigkeit des städtebaulichen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin. Dissertation an der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt der TU Berlin.
Guder, Sabine (2013): Gentrification in Mittelstädten - Eine Fallstudie über das Wasserviertel in Lüneburg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Hapke, Thilo (2007): Die neuen 'Luxusimmobilien' in der Münchner Innenstadt. Gentrification - Investition - Diskurs. Diplomarbeit am Institut für Geographie der LMU München.
Heil, Volker (2013): Stadterneuerung durch Gentrifizierung. Identifikation und Steuerungsmöglichkeiten. Das Beispiel Mannheim-Jungbusch. Masterarbeit an der Fakultät A: Architektur und Gestaltung der Hochschule für Technik Stuttgart.

Herrmann, Heike (1991): Nachbarschaftswandel in der Neustadt: Gentrification unter dem Einfluss des G. u. J. Pressehauses? Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
Herrmann, Matthias (1998): Gentrification in Wiesbaden. Die Anwendung von Volkszählungsdaten auf ein stadtgeographisches Problem. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
Holst, Gesine (2011): Gentrification in St. Pauli Ein Kiez im Wandel zum Mittelklassestadtteil? Eine räumliche Analyse des Phänomens. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Hamburg.
Jänen, Julia (2008): Von einstürzenden Altbauten zur gentrifizierten Koffeinszene Eine Imageanalyse des Schanzenviertels in Hamburg auf Basis medialer Berichterstattung. Diplomarbeit an der Universität Oldenburg
Kalter, Maximilian (2013): Gentrification im Schillerkiez. Masterarbeit im Studiengang Geographie der Großstadt an der Humboldt Universität Berlin. (Name geändert)
Kastner, Birgit (2014): Gentrifizierung als Effekt der Maßnahme des Programms „Soziale Stadt“? Masterarbeit im Fach Soziologie und empirische Sozialforschung an der Universität zu Köln.
Kellermann, Kati (2006): Gentrification in der Äußeren Neustadt. Untersuchungen zur bisherigen und zur aktuellen Entwicklung. Diplomarbeit am Lehrstuhl für allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie der TU Dresden.
Kemper, Brigitte (1987): Phasen des Wandels von Nachbarschaften. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.
Klein, Anja (2012): Entstehung und Dynamik einer retail gentrification am Beispiel der Ehrenstraße in Köln. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Koch, Charlotte (2011): Sozialverträgliche Stadterneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängeviertels in Hamburg. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Münster.
Kühnel, Jennifer (2004): Gentrifizierungsprozesse in zwei Düsseldorfer Stadtteilen: Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Küpper, Sabrina (2013): Finden die Lorettostraße alle „Hip“? Von der bürgerlichen Akzeptanz eines gentrifizierten Stadtviertels, am Beispiel von Düsseldorf-Unterbilk. Bachelorarbeit am Institut für Geographie der Universität Münster.
Langeloh, Sybille; Martens, Gabriela (1988): Vergleich des Prozesses der Gentrification in einem Sanierungsgebiet und einem benachbarten Nicht-Sanierungsgebiet. Diplomarbeit am Institut für Soziologie der Universität Hamburg.

Lehner, Susanne (2010): „Früher gab's hier schöne Menschen, jetzt gibt's schöne Häuser“, Gentrification aus der Perspektive qualitativer Sozialforschung. Masterarbeit am Fachbereich Soziologie an der Universität Wien.
Leifermann, Anna-Lena; Schmidt, Johanna; Thalhammer, Katrin (2009): Blickpunkt Soziale Arbeit Eine kritische Betrachtung am Beispiel der Gentrifizierung in Wilhelmsburg. Diplomarbeit am Departement Soziale Arbeit und Pflege der Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg.
Lehlt, Katharina (2009): Der Reuterkiez in Berlin Neukölln - Grundlagen und Ansätze einer Gentrification. Magisterarbeit am Geographischen Institut der Universität Potsdam. (Name geändert)
Lier, Bernadette (2012): Eine Studie über die Relevanz ländlicher Gentrification in Deutschland - oder die Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
Linkies, Emanuel (2012): Touristifizierung im Kreuzberger Wrangelkiez. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
Marschner, Sabine (1998): Letzte Rettung oder sozialer Verlust? Zur Tragweite ostdeutscher Gentrificationprozesse in Frankfurt (Oder). Diplomarbeit am Fachbereich Geographie der Universität Marburg.
Meinhardt, Julia (2010): Einschreibungen, Überschreibungen, Neuschreibungen - Räumliche Repräsentationen und sozialer Wandel im nördlichen Schillerkiez in Berlin-Neukölln. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.
Moldenhauer, Michael (2013): Sind städtische Subkulturen ein Motor von Gentrification? Eine stadt- und sozialgeographische Untersuchung am Beispiel von Köln-Kalk. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
Morka, Antonia (2011): Studierende als Pioniere im Gentrifizierungsprozess - Das Programm zur Förderung studentischen Wohnens in Hamburg-Wilhelmsburg. Diplomarbeit an der Fakultät für Raumplanung der TU Dortmund.
Paas, Kathrin (2010): Tourismus-Gentrification: Transformationen durch Städtetourismus in urbanen Wohnvierteln. Beispiele aus Köln. Bachelorarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.
Padberg, Stefan (1995): Köln-Ehrenfeld. Rezenter Wandel und Wahrnehmung durch die Bevölkerung. Erste Staatsprüfung Lehramt am Geographischen Institut der Universität zu Köln.
Przadka, Sandra (2011): Innerstädtische Luxuswohnsiedlungen - das "Urban Village" Marthashof Berlin-Prenzlauer Berg. Bachelorarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.

Rasten, Thomas (2008): Gründe für die Bildung von Wohneigentum im innenstadtnahen Raum. Eine Untersuchung am Beispiel der Bonner Nordstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Rietdorf, Julia C. (2011): Perspektiven der gewerblichen Entwicklung in einem innerstädtischen Altbauquartier - Eine Fallstudie am Beispiel des Winsviertels in Berlin-Prenzlauer Berg. Magisterarbeit am Geographischen Institut der Humboldt Universität Berlin.
Rössler, Christian (2007): Gastronomie und Quartiersaufwertung – das Beispiel der Äußeren Neustadt in Dresden. Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden.
Rüber, Marion (1990): Sanierungsgebiet Altstadt - Städtebauliche Erneuerung, struktureller Wandel und neues Flair. Dargestellt am Beispiel der Koblenzer Altstadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
Ruedi, Julia (2014): Hamburgs Szeneviertel im Wandel – Eine Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen Kreativwirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus. Masterarbeit am Institut für Kultur- und Regionalgeographie der Universität Trier.
Schöpf, Christian (2009): Konstanz – „Stadt am Seerhein“, ein Prozess der Gentrification? Bachelorarbeit im Fachbereich Soziologie und Geschichte der Universität Konstanz.
Schroer, Ina (2004): Entwicklung des Kreuzviertels in Münster Konzeption einer Schülerexkursion für die Jahrgangsstufe 9 unter besonderer Berücksichtigung aktueller Gentrification-Prozesse. Erste Staatsprüfung Lehramt am Institut für Didaktik der Geographie der Universität Münster.
Slawinski, Taissija (2012): Gentrification. Tendenzen und Entwicklungen der Aufwertung innerstädtischer Wohnviertel - Das Beispiel Gießen. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.
Solisch, Maria (2012): New-Build Gentrification im Kölner Rheinauhafen und potentielle Ausstrahlungseffekte auf das Severinsviertel. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Staudte, Magnus (1991): Soziodemographischer Strukturwandel in innerstädtischen Sanierungsgebieten dargestellt am Modellvorhaben Altstadtsanierung Mainz Altstadt Süd. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Mainz.
Üblacker, Jan (2013): Pioniere im Prozess der Gentrification. Masterarbeit am Institut für Soziologie der Universität zu Köln.
Venema, Rebecca (2013): Gentrifizierung als Gegenstand und Bezugspunkt öffentlicher Kommunikation. Determinanten des medienvermittelten Diskurses und fallspezifische Betrachtung: Gentrification in einer ostdeutschen Stadt? Öffentliche Diskurse zu städtischen Aufwertungsprozessen

am Beispiel Leipzig. Masterarbeit an der Professur für Empirische Kommunikations- und Medienforschung der Universität Leipzig.
Vogelmann, Franziska (2013): Gentrifizierung und Segregation. Eine Analyse in Berlin Neukölln. Masterarbeit an der International Real Estate Business School der Universität Regensburg.
Wasitschek, Astrid Karin (2011): Wohnen als Familie in einem gentrifizierten Gebiet – Lebensstilisierung oder Pragmatismus? Das Beispiel Frankfurter Nordend. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Gießen.
Weiland, Joelle (2012): Gentrifizierung in Trier-West? Ein traditionell benachteiligtes Gebiet im Wandel. Magisterarbeit am Fachbereich Soziologie der Universität Trier.
Winkelmann, Caroline (2013): Gentrifizierung - Lebensstilenklaven als Wohnorte einstiger Gentrifier? Eine Studie in Berlin. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Bonn.
Witzenhausen, Nicole (2012): Gentrifizierung unter Mieter- und Käufermarktbedingungen. Untersuchung des ökonomischen Motivs der Marktakteure von Aufwertungsaktivitäten am Beispiel der Stadt Leipzig. Diplomarbeit an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Leipzig.
Zinner, Dirk (2007): „Sanfte“ Gentrification, soziales Kapital und Reurbanisierung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft auf mittelstädtischer Ebene. Die aktuelle Entwicklung in Görlitzer Innenstadtquartieren. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
Zischner, Romy (2003): Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer - eine empirische Untersuchung. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig
.

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Anhang

Anhang A	Liste der kontaktierten Forscher
Anhang B	Liste der Universitätsbibliotheken
Anhang C	Schlagwortliste der ersten Selektionsstufe
Anhang D	Qualitätseinschätzung
Anhang E	Erste Version des Codesystems vom Sommer 2013
Anhang F	Finale Version des Codesystems vom Januar 2015

Anhang A: Liste der kontaktierten Forscher

Name	Vorname	Institut
Alisch	Monika	HS Fulda
Bernt	Matthias	IRS Erkner /UFZ Leipzig
Blokland	Talja	HU Berlin
Breckner	Ingrid	HafenCity Uni Hamburg
Dangschat	Jens	TU Wien
Danielzyk	Rainer	Uni Hannover
Diller	Christian	Uni Gießen
Dörfler	Thomas	Uni Lüneburg
Eckardt	Frank	Bauhaus-Universität Weimar
Eichener	Volker	Uni Bochum
Escher	Anton	Uni Mainz
Farwick	Andreas	Uni Bochum
Fassmann	Heinz	Uni Wien
Frank	Susanne	TU Dortmund
Friedrich	Klaus	Uni Halle
Hannemann	Christine	Uni Stuttgart
Harlander	Tilman	Uni Stuttgart
Harth	Annette	Uni Hannover
Heinritz	Günter	LMU München
Hellbrecht	Ilse	HU Berlin
Herfert	Günter	IfL Leipzig
Herrmann	Heike	HS Fulda
Horn	Michael	Uni Landau
Knopp	Reinhold	FH Düsseldorf
Koeppen	Bernhard	Uni Koblenz Landau
Krajewski	Christian	Uni Münster
Krämer-Badoni	Thomas	Uni Bremen
Kurth	Detlef	HS für Technik Stuttgart
Löw	Martina	Uni Darmstadt
Menzl	Marcus	HCU

Nuissl	Henning	HU Berlin
Oßenbrügge	Jürgen	Uni Hamburg
Petermann	Sandra	Uni Mainz
Pfaffenbach	Carmella	RWTH Aachen
Pohl	Thomas	Uni Hamburg
Popp	Monika	LMU München
Rink	Dieter	UFZ Leipzig
Sailer	Ulrike	Uni Trier
Schneider	Helmut	Uni Duisburg-Essen
Schnur	Olaf	Uni Tübingen
Selle	Klaus	RWTH Aachen
Siebel	Walter	Uni Oldenburg
Spieker	Raphael	EBZ Business School Bochum
Sturm	Gabriele	BBR/BBSR
Tessin	Wulf	Uni Hannover
Tutkunkardes	Bilge	Uni Hannover
Vornholz	Günter	EBZ Business School Bochum
Wehrhahn	Rainer	Uni Kiel
Wießner	Reinhard	Uni Leipzig
Wiest	Karin	IfL Leipzig
Zehner	Klaus	Uni Köln
Zischner	Romy	Uni Leipzig

Anhang B: Liste der Universitätsbibliotheken

Uni Erlangen Nürnberg
Uni Würzburg
LMU München
Uni Bamberg
TU München
Uni Augsburg
Uni Bayreuth
Uni Passau
Uni Regensburg
Uni Freiburg
Uni Tübingen
Uni Heidelberg
Uni Hohenheim
Karlsruhe Institut Technologie
Uni Konstanz
Uni Mannheim
Uni Stuttgart
Uni Ulm
Uni Friedrichshafen
TU Berlin
HU Berlin
FU Berlin
Uni Potsdam
Uni Frankfurt Oder
Uni Bremen
HCU Hamburg
TU Harburg
Uni Hamburg
TU Darmstadt
Uni Gießen
Uni Marburg
Uni Kassel
Uni Rostock
Uni Göttingen
TU Braunschweig
Uni Hannover
Uni Lüneburg
Uni Oldenburg

Uni Osnabrück
Uni Vechta
RWTH Aachen
Uni Bielefeld
Uni Bochum
Uni Bonn
TU Dortmund
HHU Düsseldorf
Uni Duisburg Essen
Uni Münster
Uni Siegen
Uni Wuppertal
Uni Mainz
TU Kaiserslautrn
Uni Koblenz
Uni Trier
Uni des Saarlandes
TU Chemnitz
TU Dresden
Uni Leipzig
MLU Halle
Uni Magdeburg
Uni Kiel
Uni Flensburg
Uni Lübeck
Uni Weimar
Uni Jena
TU Ilmenau
Uni Erfurt

Anhang C: Schlagwortliste der ersten Selektionsstufe

Reurbanisierung
Revitalisierung
Gentrification
Gentrifizierung
Sanierung
Stadterneuerung
Stadtentwicklung
Gründerzeit
Altbau
Touristifizierung/Touristification
Umwandlung Miete Eigentum
Sanierungsfolgen
Aufwertung/Kunst/Künstler
Verdrängung
Wahrnehmung/Image von Nachbarschaft oder Quartier/Imagewandel
Innerstädtisches/innenstadtnahes Gebiet
Strukturwandel/Sozialstruktur/Umstrukturierungsprozesse/Transformations-prozesse (in Verbindung mit Stadt oder städtisch)
Immobilien/Investoren
Luxusimmobilien
Neubaugebiet/New Build Gentrification/Hafenrevitalisierung
Neue Mittelschicht/Yuppies/New Middleclass/Neue Professionelle/Urbaniten
Gastronomie/Einzelhandel (insb. mit Viertelsbezug oder Auswirkungen auf Bevölkerung)
Erhaltungssatzung/Milieuschutz (im Zusammenhang mit Bevölkerungsstruktur in Aufwertungsgebieten)

Anhang D: Qualitätseinschätzung

(1) Wird das Ziel und die Forschungsfrage deutlich?
(2) Werden Theorie und Forschungsstand ausreichend berücksichtigt?
(3) Sind Design und Methoden angemessen, um die Forschungsfrage zu beantworten?
(4) Fallauswahl/Sampling
(5) Erhebungsmethoden
(6) Analysemethoden
(7) Werden Gütekriterien berücksichtigt? (Qualitativ: Intersubjektive Nachvollziehbarkeit, Indikation des Forschungsprozesses, empirische Verankerung. Quantitativ: Objektivität, Reliabilität, Validität)
(8) Wird der (räumliche) Kontext der Untersuchung genannt?
(9) Sind Ergebnisse, Inferenzen und Interpretationen mit den empirischen Befunden begründet?
(10) Beantworten Ergebnisse, Inferenzen und Interpretationen die Forschungsfrage?

Erläuterung:
1 = ja → Frage kann uneingeschränkt mit ‚ja' beantwortet werden.
0 = nein → Frage wird verneint.
bed. = bedingt → Die Frage kann nur teilweise mit ja beantwortet werden.

Kriterium/Arbeit	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Alisch 1988	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Alt 2013	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Barez 2000	1	1	bed.	1	1	0	0	1	1	bed.
Bathsteen 1988	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Bighini 2006	bed.	1	bed.	1	1	0	bed.	1	1	1
Boehmer 2013	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
Brettel 2011	1	bed.	1	1	1	1	bed.	1	1	0
Brombach 2000	1	1	0	0	0	0	0	1	bed.	1
Büchler 2013	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Celik 2010	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Chrzanowski 2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Kriterium/Arbeit	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Claessen 1988	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Dammkoehler 2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Deutz 1994	bed.	1	bed.	bed.	1	0	0	1	1	bed.
Dicks 2013	1	1	1	1	1	0	0		1	1
Dlugosch 2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Eder 1996	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Ehrlicher 1997	bed.	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Flier 2014	0	1	bed.	1	1	0	bed.	1	1	bed.
Förste 2007	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Franz 2013	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Funk Redeker 2011	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Gabriel 2013	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Geßner 2008	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
Guder 2013	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Hapke 2007	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Heil 2013	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Hermann 1998	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
Herrmann 1991	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Holst 2011	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
Jaenen 2009	1	1	1	1	1	1	1	1	bed.	1
Kastner 2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kalter 2013	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kellermann 2006	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kemper 1987	1	1	1	bed.	bed.	bed.	0	1	1	1
Klein 2012	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Koch 2011	1	1	1	1	1	1	bed.	1	bed.	1
Kuehnel 2004	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Küpper 2013	1	1	1	0	1	0	bed.	1	1	1
Langeloh Martens 1988	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Lehner 2010	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Leifermann et al. 2009	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1

Kriterium/Arbeit	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Lehlt 2009	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Lier 2012	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Linkies 2012	1	1	1	1	1	bed.	bed.	1	1	1
Marschner 1998	bed.	1	1	1	1	1	1	1	1	bed.
Meinhardt 2010	1	1	1	1	1	0	bed.	1	1	1
Moldenhauer 2013	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Morka 2011	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Paas 2010	1	1	bed.	1	1	1	bed.	1	1	bed.
Padberg 1995	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1	bed.
Przadka 2011	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1
Rasten 2009	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rietdorf 2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Roessler 2007	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rüber 1990	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ruedi 2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Schöpf 2009	1	1	1	bed.	bed.	0	bed.	1	1	bed.
Schroer 2004	1	1	1	1	1	0	0	1	bed.	bed.
Slawinski 2012	1	1	bed.	1	1	1	bed.	1	bed.	bed.
Solisch 2012	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Staudte 1991	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ueblacker 2013	1	1	1	bed.	1	1	bed.	1	1	1
Venema 2013	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vogelmann 2013	1	1	1	bed.	1	0	bed.	1	1	1
Wasitschek 2011	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Weiland 2012	1	1	1	0	bed.	0	0	1	1	1
Winkelmann 2013	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Witzenhausen 2012	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zinner 2007	1	1	1	1	1	1	bed.	1	1	1
Zischner 2003	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Anhang E: Erste Version des Codesystems

Kriterien für die allgemeine Datenaufnahme (in Excel-Tabelle)

- Autor
- Jahr
- Titel
- Art der Arbeit (Diplomarbeit, Masterarbeit, Examensarbeit etc.)
- Hochschule, Institution, ggf. Betreuer der Abschlussarbeit
- Form der vorliegenden Publikation (Original, Kopie, PDF)
- untersuchte Stadt, Gebiete

Detaillierte Quellenauswertung

- Autor
- Jahr
- Titel
- Hochschule, Institution, ggf. Betreuer der Abschlussarbeit
- Form der vorliegenden Quelle (Original, Kopie, PDF)
- untersuchte Stadt, Gebiete
- Jahr der Datenerhebung/en
- Zielstellung, Hypothesen
- Theoretischer Ansatz, Forschungsbezug
- Erhebungsmethoden
- Stichprobe
- Gebietstyp, Lage (Sanierungsgebiet, innenstadtnaher Altbau etc.)
- Auswertungsmethoden, einschl. statistischer Verfahren
- Empirische Befunde – nach Merkmalen und mit Jahresangaben (inkl. zentraler Abbildungen, Tabellen):
- Eigentumsstrukturen /Gebäudebestand /Mieten
- Einwohner /Sozialstruktur /Pioniere, Gentrifier /Verdrängung
- Infrastruktur /Geschäfte
- symbolische Veränderung (Image)
- politische Steuerung
- Spezielle Themen /Fragestellungen
- Typ(en) der Gentrification (Neubau-G., Tourismus-G., Super-G. etc.)
- Kurzzusammenfassung

Anhang F: Finale Version des Codesystems

- Codesystem
  - Eckdaten
    - Autor
    - Jahr
    - Titel
    - Art der Arbeit
    - Hochschule
    - Institut
    - Betreuer
    - Raumbezug Stadt
    - Ggf. Raumbezug Stadtgebiet
    - Ggf. Raumbezug Subgebiet
    - Zeitraum bzw. -punkt der Untersuchung
    - Fragestellung
  - Methoden und Forschungsgebiet
    - Erhebungsmethoden
    - Stichprobe
    - Auswertungsmethode
    - Gebietstyp, Lage, Charakteristika
  - Theoretischer Ansatz, Forschungsbezug
    - Spezielle Konzepte
      - Gewerblicher Wandel
      - Tourismus/Erlebnismarkt/Stadt als Unternehmen
      - Kunst/Kultur/Kreative
      - Immobilien/Wohnungsmarkt/Sanierung
      - Stadtentwicklung/Wandel v. Nachbarschaften
      - Eigenlogik der Städte
      - Rural Gentrification
      - Def. Quartier/Nachbarschaft
      - Global City
      - Protest
      - Parteipräferenz
      - Staatliche Eingriffe
      - Segregation
      - Verdrängung
      - Migration/Wohnstandortwahl
      - Lebensstile
      - Family-Gentrification

- Gentrification Theorie
    - Ursache
    - Verlauf
- Definition Gentrification
- Akteure
- Hypothesen

Empirische Befunde

- Bauliche Dimension
    - WAZ/Ferienwohnungen
    - Verschmutzung öffentlicher Räume
    - Investoren
    - Bodenrichtwerte
    - Wohnungsmarkt
    - Wohnung
        - Ausstattungsgrad der Wohnung
        - Anzahl Räume in der Wohnung
        - Quadratmeterzahl Wohnung
    - Denkmalschutz
    - Baujahr
    - Luxusmodernisierung
    - Anteil geförderter Wohnraum
    - Mieten
    - Wohnungs-/Grundstückspreise
    - Umwandlungen/Miete/Eigentum
    - Eigentumsstrukturen
    - Sanierungsgrad
    - Neubauprojekte
    - Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen
    - Leerstand
- Soziale Dimension
    - Wahrnehmung von Veränderung
    - Sicherheit/Kriminalität
    - Wohnflächenverbrauch
    - Mobilität
    - Wohndauer
    - Zuzugsmotivation
    - Zufriedenheit/Vorzüge der Nachbarschaft
    - Ortsbindung
    - Haushaltsform/-entwicklung
    - Einwohnerentwicklung
    - Bevölkerungsdichte

        - Segregation
        - Sozialstruktur
        - Alter
        - Geschlecht
        - Arbeitslosenquote/SGBII
        - Wohngeld
        - Anteil an Migrationshintergrund
        - Einkommen
        - Kaufkraft
        - Mietbelastung
        - Bildungsgrad
        - Übergangsquote Grundschüler
        - Tätigkeit
        - Nachbarschaftskontakte/Soziale Netzwerke
        - Lebensstile
        - Akteure
        - Politische Einstellung
        - Initiativen/Soziale Projekte
    - Gewerbliche Dimension
    - Symbolische Dimension
    - Verdrängung
    - Konflikte/Proteste
    - Politische Steuerung
        - Mietpreisbindung
        - Sanierungsgebiet
        - Programmgebiet Soziale Stadt
        - Erhaltungssatzungen
    - Räumliche Ausbreitung
- Prognose
- Zusammenfassung
- Kommentar
- Literaturverzeichnis
- Erhebungsinstrumente
- Anhänge
- Fotografien